



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**El desalojo por intervención notarial y la restitución de la  
posesión del inmueble en el distrito de Tarapoto, año 2019**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

*Abogado*

**AUTOR:**

Reátegui Arévalo, Llanina Yeyky (ORCID: 0000-0002-8001-6664)

**ASESOR:**

Dr. Rene Felipe Ramos Guevara (ORCID: 0000-0001-5026-3739)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

*Derecho Civil*

**TARAPOTO – PERÚ**

**2020**

## **Dedicatoria.**

A todas las personas que forman parte de mi vida, y sobre todo a dios.

## **Agradecimiento.**

A mi familia, amigos y docentes de Escuela de Profesional de derecho de la Universidad Cesar Vallejo.

El autor.

## Índice de contenidos

DEDICATORIA.....	iii
Agradecimiento.....	iii
Índice de contenidos.....	iv
Índice de tablas.....	v
Índice de abreviaturas.....	vi
Resumen.....	vii
ABSTRACT.....	viii
<b>I. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>II. MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>5</b>
<b>III. METODOLOGÍA.....</b>	<b>22</b>
3.1. Tipo y diseño de investigación.....	22
3.2. Categoría y sub categorías y matriz de categorización apriorística.....	23
3.3. Escenario de estudio.....	24
3.4. Participantes.....	24
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	25
3.6. Procedimiento.....	25
3.7. Rigor científico.....	26
3.8. Métodos de análisis de información.....	26
3.9. Aspectos éticos.....	27
<b>IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....</b>	<b>28</b>
<b>V. CONCLUSIONES.....</b>	<b>44</b>
<b>VI. RECOMENDACIONES.....</b>	<b>45</b>
<b>REFERENCIAS.....</b>	<b>46</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>49</b>

## Índice de tablas.

<b>Tabla 1.</b> Categorías y subcategorías. ....	23
<b>Tabla 2.</b> Presentación de los entrevistados. ....	28

### **Índice de abreviaturas.**

AP	: Acuerdo Plenario.
BJP	: Bien Jurídico Protegido.
CADH	: Convección Americana de Derechos Humanos.
CC	: Código Civil.
CPC	: Código Procesal Civil.
CIDH	: Corte Interamericana de Derechos Humanos.
CPP	: Constitución Política del Perú
CS	: Corte Suprema.
DIN	: Desalojo por intervención notarial.
DP	: Defensoría del Pueblo.
DUDH	: Declaración Universal de los Derechos Humanos
DRAE	: Diccionario de la Real Academia Española
JPL	: Juzgado de paz letrado
MEF	: Ministerio de economía y finanzas
MP	: Ministerio Público.
ONU	: Organismo de las naciones Unidas
PJ	: Poder Judicial.
PNP	: Policía Nacional del Perú.
PUD	: Proceso Único de desalojo.
STC	: Sentencia del Tribunal Constitucional.
TC	: Tribunal constitucional

## **Resumen.**

Esta investigación, tuvo como interés principal analizar de qué manera opera el desalojo por intervención notarial en la restitución de la posesión del inmueble. Para su estudio y análisis se emplearon herramientas metodológicas como el estudio de casos, teoría fundamentada y la hermenéutica jurídica, estas permitieron contrastar y estudiar la información recogida de los expertos a través de la técnica de la entrevista, que finalmente facilitaron el logro de cada uno de nuestros objetivos en función a las variables propuestas. De los resultados y de la discusión, se ha concluido que, el desalojo por intervención notarial opera en la restitución de la posesión del inmueble en el distrito de Tarapoto, año 2019, de manera prolongada, onerosa y tardía; toda vez que los plazos y requisitos de procedibilidad establecidos en el corpus normativos de la Ley N° 30933, no se cumplen en la práctica, debido a la excesiva carga procesal del poder judicial y en cuanto a los requisitos, estos resultan ser plausibles de exigencias inconsistentes y costosas, olvidando que la sencillez en el lenguaje es una cualidad que se clama respecto al Derecho.

**Palabras clave:** Desalojo, notario, posesión, inmueble, contrato, alquiler, desalojo, restitución.

## **Abstract.**

The main interest of this research was to analyze how the eviction by notarial intervention operates in the restitution of possession of the property. For its study and analysis, methodological tools such as case studies, grounded theory and legal hermeneutics were used, these allowed to contrast and study the information collected from the experts through the interview technique, which finally facilitated the achievement of each one of our objectives based on the proposed variables. From the results and the discussion, it has been concluded that, the eviction by notarial intervention operates in the restitution of the possession of the property in the district of Tarapoto, year 2019, in a prolonged, onerous and late manner; Since the terms and procedural requirements established in the normative corpus of Law No. 30933 are not met in practice, due to the excessive procedural burden of the judiciary and in terms of the requirements, these turn out to be plausible of demands inconsistent and expensive, forgetting that simplicity in language is a quality that is claimed regarding the Law.

**Keywords:** Eviction, notary, possession, real estate, contract, rent, eviction, restitution.

## I. INTRODUCCIÓN.

El problema en relación entre el arrendante y el arrendatario encuentra su génesis en una de las causas más comunes: “*el inquilino que no paga la renta*” a lo que se le conoce como *inquilino moroso*, esta realidad ha existido a largo de nuestra historia en la sociedad que en su mayoría se asocia a la grave desigualdad económica y a los altos índices de pobreza, etc. En el Perú y entre ellos nuestra región de San Martín, el índice de inquilinos morosos se ha visto incrementado por otro fenómeno social: La migración de ciudadanos venezolanos, según los datos de la Agencia de la ONU para los Refugiados (Acnur) y la Organización Internacional para las Migraciones (OIM) el Perú se encuentra en el segundo lugar en América Latina en acoger a 768,000 migrantes de nacionalidad venezolana solo detrás de Colombia. En ese orden, cuando el arrendador da en alquiler un inmueble y ante la falta de pago o ante el vencimiento del contrato, es lógico de suponer que exigirá la restitución de la posesión. Sin embargo, existen inquilinos que se niegan a tal petición, el ciudadano de a pie pareciera tener la respuesta ello, pues sostienen que si hay un inquilino moroso se hace justicia a mano propia es decir, realiza el desalojo por mi cuenta y asunto arreglado, desde una perspectiva jurídica, ello sería un regreso a la barbarie y esto conlleva a colocar en peligro la libertad de los seres humanos, es por ello que es necesario la participación del Estado a través del Poder Judicial, a través de la incoación de un proceso de desalojo. Ello implica que el arrendatario se someta a un prolongado y tortuoso proceso judicial, que por lo general tiene una duración de más de 3 años, y que busca la recuperación de la posesión del bien.

La ciudad de Tarapoto, no es ajena a esta realidad, si se tiene en cuenta que ella constituye la capital económica de la región de San Martín, sumado a que recibe una gran cantidad de migrantes nacionales y extranjeros, quienes buscan un mejor porvenir, en el comercio, el trabajo, el estudio, ello ha provocado gran demanda en el alquiler de inmuebles para que les sirva como vivienda en la mayoría de los casos y en otros como local para negocios entre otros. Sin embargo, algunos de los propietarios han tenido que lidiar con inquilinos morosos que se negaban a desalojar el bien en alquiler.

Es así que para buscar una mayor celeridad en los procesos de desalojos, el legislador nacional ha promulgado una serie de instrumentos jurídicos, como la ley N° 30201- Ley contra los inquilinos morosos del 28 de mayo de 2014, el Proceso único de desalojo, aprobado por el Decreto Legislativo 1177, del 18 de julio de 2015 y recientemente la Ley N° 30933, esta última la constituye nuestro tema de investigación. Mediante esta norma, el arrendador presenta su solicitud de desalojo ante el notario, este a vez evalúa si el contrato cumple con las exigencias que establecen los artículos 4° y 5° de ley, para después notificar al arrendatario. Este último tiene un plazo de cinco (05) días para pronunciarse sobre tal solicitud, vencido este término el notario emite un acta no contenciosa en donde deja constancia del vencimiento del contrato o de la resolución del mismo por falta de pago, declarando la procedencia del desalojo, esto conlleva a protocolizar en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos. El acta que emite el notario constituye título ejecutivo especial para proceder sin más trámite al lanzamiento del inmueble. Una vez finalizado todos los trámites en la vía notarial, el interesado deberá formular solicitud de lanzamiento en la que deberá ser dirigida al juez de paz letrado, además deberá realizar el pago de una tasa judicial tal como lo establece la Ley. El juez tiene un plazo de tres (3) días hábiles contados desde que recibió la solicitud de desalojo y el expediente notarial debidamente legalizado por el notario, procederá a verificar los requisitos de la solicitud, si cumple con todas las exigencias establecidas por la Ley, el juez emitirá resolución judicial en la que ordena el lanzamiento del bien inmueble. De la lectura de la norma, podemos sintetizar que si se computa el plazo desde que el notario recibe la solicitud de desalojo notarial por parte de arrendador hasta la emisión de la resolución que dispone el lanzamiento por parte del Juez, deberían transcurrir 8 días hábiles (5 días para que el arrendatario responda la solicitud y 3 días para que el juzgado emita la resolución) y si a ello añadimos los días que se tomara el notario para calificar la solicitud antes de correr traslado al arrendatario, exagerando consideremos 7 días hábiles, en ese sentido el desalojo debería efectuarse en un plazo máximo de 15 días hábiles. Ante ello, la pregunta no puede ser otra: ¿Será posible que el arrendador recobre la posesión del bien inmueble en un plazo de 15 días hábiles? ¿Se vulneraría acaso los principios de celeridad y economía procesal en el supuesto de que no se ejecute el lanzamiento en

el plazo que la misma ley estipula? ¿Qué otros derechos se verían afectados en el supuesto de que no se ejecute el lanzamiento en el plazo que la misma ley estipula? preguntas como estas, encontraron respuestas en el desarrollo de la presente investigación. Para ello, se analizaron los alcances de Ley N° 30933, y se recogió además las opiniones de los expertos, y a partir de ello, se hizo un análisis e interpretación cuyos resultados se presentaran en el capítulo III de este trabajo.

Lo descrito en las líneas precedentes, conllevan al planteamiento general siguiente: ¿De qué manera el desalojo por intervención notarial incide en la restitución de la posesión del inmueble en el distrito de Tarapoto, año 2019?

En cuanto a la justificación de la investigación se tiene que la conveniencia está referida a determinar cómo el desalojo por intervención notarial incidiría en la restitución de la posesión del inmueble en el distrito de Tarapoto, atendiendo a que ello constituye un problema latente de orden social, económico y jurídico, visto de que en la actualidad existe un alto índice de inquilinos morosos, que se niegan a restituir la posesión del bien arrendado a lo largo y ancho de nuestra región y de nuestro país, afectando seriamente los intereses del arrendador. En cuanto a la relevancia social, está orientada a advertir a la sociedad y al legislador nacional sobre la posible vulneración a los intereses económicos del arrendador propietario así como también a la posibilidad de lesión a los principios de celeridad y economía procesal, para que un futuro no muy lejano se modifique su contenido, de tal manera que permita acceder a la restitución de la posesión del inmueble dado en alquiler, en el menor tiempo posible modificando los requisitos del art. 4 que a nuestro juicio, resulta muy oneroso y perjudicial. Asimismo, en lo que concierne a las implicancias prácticas, se tiene que nuestro trabajo resulta ser de interés para los operadores del derecho y sociedad en su conjunto. Para los juzgadores, puesto que tendrán una herramienta que versara la forma de aplicar y entender el lanzamiento contra el arrendatario, a los abogados litigantes, les permitirá exigir el amparo de su pretensión en el menor tiempo posible y a los propietarios arrendadores contar una herramienta que les permita hacer valer su derecho de restitución de la posesión en un tiempo bastante corto en contraste con el

tiempo que tomaría incoar un proceso por desalojo en la vía sumaria. Finalmente, la presente encuentra justificación de utilidad metodológica, en tanto y en cuanto resultaría ser fuente de consulta para futuras investigaciones en aras de una posible modificatoria del Art. 4° de la Ley N° 30933.

En cuanto a los objetivos, esta investigación está conformada por uno general y tres, específicos: En cuanto al primero está referido a determinar cómo el desalojo por intervención notarial incidiría en la restitución de la posesión del inmueble en el distrito de Tarapoto, año 2019 y en cuanto a los objetivos específicos fueron: Estudiar las condiciones de admisibilidad y procedibilidad del desalojo notarial a la luz de la ley N° 30933, en el distrito de Tarapoto año, 2019, analizar el tiempo transcurrido para la restitución de la posesión del bien desde la solicitud ante el notario hasta el lanzamiento judicial, en el distrito de Tarapoto y comparar el desalojo por intervención notarial con la jurisprudencia nacional respecto al Proceso Único de Desalojo, Decreto Legislativo 1177.

Finalmente, la hipótesis construida durante el desarrollo de la presente obedece a que El desalojo por intervención notarial en la restitución de la posesión del inmueble en el distrito de Tarapoto, año 2019, incide de manera negativa, prolongada, onerosa y tardía; toda vez que los plazos y requisitos de procedibilidad establecidos en el corpus normativos de la Ley N° 30933, no se cumplen en la práctica, debido a la excesiva carga procesal del poder judicial y en cuanto a los requisitos, estos resultan ser plausibles de exigencias inconsistentes y costosas.

## II. MARCO TEÓRICO.

Los estudios relacionados que presidieron a la presente, en ámbito internacional, encontramos a Caal (2018) con la tesis *“Desalojos forzosos en alta Verapaz en el marco del respeto de los derechos humanos en el cumplimiento de las leyes y tratados internacionales en materia de derechos humanos”*. (Tesis con la que obtuvo el grado de Licenciado en la Universidad Rafael Landívar en Guatemala). El trabajo tuvo como objeto central establecer los desalojos forzosos en alta Verapaz en el marco del respeto de los derecho humano en el cumplimiento de las leyes, para ello emplearon el diseño no experimental, de método básico y de enfoque cualitativo, lo que permitió concluir que, los operadores jurídicos prevalecen al necesidad de crear ciertas leyes con el beneficio a los arrendadores sin transgredir los derechos humanos, existiendo diversos protocolos para su concretización, ya que se puede emplear de la fuerza pública siempre y cuando sea más rápido los procesos en beneficio de la propiedad del que alquila y su rentabilidad.

También, es elemental para esta investigación el trabajo de Azofeifa & Bolaños (2016) *“Análisis jurídico del desahucio en los arrendamientos civiles y comerciales a la luz de la Ley 9160: Monitorio Arrendaticio”*. (Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho), en la Universidad de Costa Rica, Costa Rica. Los autores buscaron analizar el Juicio del desahucio en los arrendamientos civiles y comerciales a la luz de la Ley 9160. Concluyendo que la Ley 9160: Monitorio Arrendaticio brinda un proceso con plazos cortos y céleres en cuanto al proceso desahucio en los arrendamientos civiles y comerciales, con el propósito de obtener una sentencia rápida, garantizando los intereses de la parte solicitante, respetando las etapas del proceso, en consecuencia, se mantiene el principio de celeridad (Azofeifa, 2016).

Finalmente, en el plano internacional citamos a Leguizamón (2014) con su trabajo titulado *“El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos”*. (Tesis para obtener el título de abogado), en la Universidad Católica de Colombia, Bogotá. Concluyó que; en Estados Unidos el desalojo es un proceso corto y rápido, a comparación del proceso que se lleva en

Colombia. Es un proceso que brinda protección jurídica y es más garantista para las partes, es así que el sujeto activo del desalojo (el arrendador o propietario) tiene mayor prevalencia y protección jurídica sobre los derechos que tiene el sujeto pasivo (el inquilino incumplidor), ya que este tiene mejor derecho sobre el bien.

En el ámbito nacional, cito el trabajo de Castillo (2015) "*El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario*". (Tesis para obtener el título de abogado), en la Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo. La investigación tuvo como objetivo, determinar si ante el vencimiento de un contrato de arrendamiento, de acuerdo a las causales previstas en la ley, el propietario del bien inmueble puede demandar por desalojo por ocupación precaria o desalojo por vencimiento de contrato en el Perú. Por lo que concluyó, que de acuerdo a lo establecido en el artículo 1700° del CC, el contrato de arrendamiento a plazo determinado no deviene en precario el arrendamiento, siempre y cuando el arrendador no requiera al arrendatario mediante previo aviso que el contrato sujeto a plazo a finalizado, por lo tanto el arrendador deberá demandar desalojo por la causal de vencimiento de contrato para recobrar el bien, tal como lo establece el artículo 1700 del CC.

También, es importante para mi trabajo la investigación de Quintana (2016). "*El incumplimiento de la celeridad procesal en los procesos de desalojo en el Primer Juzgado Civil Permanente de SJL*". (Tesis para obtener el título profesional de abogada), en la Universidad Cesar Vallejo, Lima. La misma que tuvo como objetivo analizar porque la celeridad procesal y la pronta tutela de los derechos en los procesos de desalojo no se están agilizando en el Primer Juzgado Civil Permanente de San Juan de Lurigancho; y la principal conclusión a que arribó fue que, en el Primer Juzgado Civil Permanente de San Juan de Lurigancho, existe dilataciones y demoras en los procesos de desalojo, esto quiere decir que al ser este un proceso sumarísimo, no se estaría cumpliendo con el principio de celeridad procesal, de igual forma se estaría vulnerando el principio debido proceso y el principio de economía procesal, en consecuencia se vulnera los derechos constitucionales de los justiciables.

Finalizando con los trabajos previos de carácter nacional, cito la investigación de Romero (2019) “*Análisis de la Ley N°30933 y la celeridad en los procesos de desalojo*”. (Tesis para obtener el título de abogada), en la Universidad Cesar Vallejo - Callao. La cual tuvo como objetivo general analizar de qué manera se explica que la celeridad de la Ley N°30933 influye en los procesos de desalojo. Por lo que concluyó que la Ley N° 30933 repercute de manera positiva en los procesos de desalojo ya que sujetaría procedimientos con plazos más cortos y reducidos, a través de la intervención de un notario, de igual manera concluyó que la Ley N°30933 no afecta al debido proceso en etapa notarial, ya que en caso especial de terceros afectados donde no formaron parte de la relación contractual se aplicaría supletoriamente la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos- Ley N° 26662; sin embargo resulta un problema al no estar prescrito en la norma y esto generaría diversas interpretaciones.

Para el desarrollo teórico de nuestras variables de estudio, partiré por el análisis del desalojo por intervención notarial para luego finalizar con la restitución del bien inmueble.

Así se tiene que, primigeniamente el Código de Procedimientos Civiles de 1911, enmarcaba al proceso de desalojo con el nombre de “*desahucio y aviso de despedida*”, posteriormente con el Código Procesal Civil de 1992 estos dos términos fueron unificados con el nombre de “*desalojo*”; sin embargo, en ambos ordenamientos jurídicos tenían una misma finalidad, la de solucionar conflictos entre arrendadores y arrendatarios.

La terminología de la palabra “desalojar” está compuesta de la siguiente manera: El prefijo inseparable “des” que denota negación o privación. El término “alojar” que significa aposentar u hospedar. Por lo que desalojar significaría privar o expulsar a una persona de su alojamiento por causas que estén debidamente justificadas.

Para el jurista peruano Gonzales Borrón, el desalojo es una acción posesoria en la que el arrendador exige la restitución del bien contra el arrendatario. Es una herramienta que tiene como característica principal llevar un proceso abreviado para solucionar la controversia restituyendo la posesión del inmueble sin mayores tramites (Barrón, 2013).

Enrique Falcón por su parte comenta que, el desalojo también conocido como desahucio, importa la obligación de restituir el bien a cualquier ocupante excluyéndolo de la posesión de una propiedad por causas justificadas (Falcón, 1978).

El abogado John Torres menciona, que el desalojo tiene como finalidad el uso y disfrute de un bien, por lo que se exige la restitución de la posesión, en beneficio para quien requiera disponerlo de manera inmediata, puede recaer sobre bienes muebles o inmuebles (Torres, 2019).

Según el abogado argentino Palacio Lino indica que: “El proceso de desalojo tiene como finalidad principal la recuperación o la restitución del goce y el uso del bien inmueble, siempre y cuando se encuentre habitado por un tercero que carece de un título para corroborarlo (Palacio, 1994).

Por otro lado, el XI Pleno Casatorio Civil, establece que la naturaleza del desalojo es aquella acción posesoria judicial, que tiene por objeto la recuperación de la posesión de un inmueble que es detentado por una persona obligada a restituirlo. El proceso sumarísimo es la vía procedimental para llevarse a cabo un proceso de desalojo, en donde se resolverán las controversias enfocadas en la posesión. Por lo general el proceso sumarísimo tiene como características principal, la rapidez, los plazos cortos y los actos procesales se encuentran enfocados de acuerdo al principio de concentración (Pereyra, 2017).

De lo hasta aquí expresado, se deduce que el desalojo tiene como finalidad principal lograr la restitución de la posesión del bien. En efecto, el desalojo es consecuencia del incumplimiento de un contrato de arrendamiento. Una definición genérica del contrato de arrendamiento es cuando el propietario de un bien cede temporalmente su uso y disfrute a otra persona a cambio del pago de una renta. Tradicionalmente se conoce como alquiler, y se formaliza en un contrato; sin embargo, el contrato de arrendamiento fenece principalmente por vencimiento de plazo o por falta de pago.

Ahora bien, existen casos en la que el inquilino se niega a tal petición de restituir el bien inmueble, por lo que el arrendador tiene la necesidad de recobrar la posesión sobre su bien, recurriendo al Poder Judicial, incoando un proceso de desalojo. Ello implica que el arrendatario se someta a un prolongado y tortuoso proceso judicial que,

por lo general duraría entre 3 a 4 años. Ante tal problemática surge la Ley N°30933, publicada el 24 de abril de 2019; es aquella ley que nace ante la existencia de la sobrecarga procesal en los juzgados, lo cual genera que los procesos judiciales de desalojo, a pesar de estar dentro de los procesos sumarísimos llegan a tardar entre cuatros años a mas para poder resolverse, generando pérdidas económicas para los propietarios arrendadores. Es pertinente precisar que previamente a la vigencia de la Ley N°30933 tuvo como referencia los siguientes proyectos que influyeron a su creación:

- Ley 3312/2018-CR (07/09/2018) a iniciativa del congresista Carlos Bruce y su bancada “peruanos por el Kambio”: proponían “el desalojo notarial con auxilio de la fuerza pública para la ejecución del desalojo”.
- Ley 3643/2018-CR (21/11/2018) a iniciativa de la congresista Cecilia Chacón y su bancada “Fuerza Popular”: Establecía “régimen de promoción de la inversión en la construcción de edificaciones destinadas al servicio de alquiler de inmuebles para uso habitacional o comercial”.
- Ley 3663-2018-PE, presentada por el Poder ejecutivo: “Ley que regula el procedimiento no contencioso de desalojo con intervención del notario”.

La característica principal de esta nueva Ley es la intervención notarial en un proceso de desalojo que comúnmente se llevaría ante el poder judicial. La función notarial como tal, tiene su incidencia tanto en la sociedad como en el ámbito jurídico. El notario es asignado por el Estado, otorgándole el poder de autenticar, legalizar o dar fe a determinados actos o contratos, es decir da validez a los mencionados documentos hasta que no se demuestre lo contrario y se declare su nulidad en sede judicial.

Básicamente la finalidad de la Ley N°30933 es facilitar el tramite prolongado de un proceso judicial de desalojo, beneficiando de esta manera a los propietarios/ arrendadores a la restitución de la posesión del inmueble; a comparación del proceso de desalojo judicial que indirectamente beneficia al arrendatario posesionándose sobre el inmueble sin pagar renta alguna, y perjudicando al arrendador económicamente.

Ahora bien, realizando un análisis detallado a la Ley, menciona que los competentes para llevar a cabo el procedimiento de desalojo por intervención notarial son los notarios cuya jurisdicción se encuentre dentro de la provincia en la que se ubica el bien inmueble arrendado, en este caso la función del notario es constatar las causales de desalojo. Por otro lado, está el juez de Paz Letrado del distrito en el que se ubica el bien inmueble arrendado; en la que su función principal será de ordenar y ejecutar el lanzamiento.

El notario público como tal, es aquel abogado que ocupa la función de notario, conferido para autenticar y dar fe pública, aquellos actos y contratos que son celebrados ante él. Tiene una participación imparcial entre las partes. Los documentos redactados ante el notario, son conservados los originales, por lo que a las partes interesadas les expide copias legalizadas al ser requeridas (Bazan, 2019).

El juez es aquel funcionario público que imparte justicia, cumple la función de emplear el derecho de acuerdo a lo que la ley lo permite, de igual forma dicta la sentencia cumpliendo su función jurisdiccional. Para tal efecto, debe gozar de absoluta libertad para sentenciar en la forma que su criterio y su conciencia le dicten. (Leopaldo, s.f.)

Queda claro que existen dos autoridades competentes para llevar a cabo el proceso de desalojo con intervención notarial, por un lado está el notario que cumple una función saneadora del proceso constatando las causales del desalojo, y por otro lado está el juez que ordenará y ejecutará el lanzamiento.

La competencia notarial ha sido criticada en la intervención de un proceso de desalojo, debida que la pretensión de desalojo es de naturaleza contenciosa por su esencia, ya que lo que se busca es solucionar un conflicto entre el arrendador y arrendatario, como mecanismos de tutela posesoria (Sevilla, 2019)

Los sujetos que intervienen en el presente proceso de desalojo especial, son los mismos que median en un proceso de desalojo judicial, como es el propietario, el arrendador, el administrador y el arrendatario que se ha sometido expresamente al procedimiento establecido por la presente ley

Los habilitados para demandar son el propietario, que según la jurisprudencia peruana, puede ser el propietario con o sin posesión, cuando me refiero sin posesión, es que

nunca ha gozado de la posesión sobre el bien, el arrendador, el administrador y cualquier otro que tenga derecho a la restitución del predio.

El propietario según Ginsberg, es aquel individuo que goza de un conjunto de derechos y obligaciones, con respecto a las facultades de disposición y uso sobre bienes materiales les corresponden; el arrendador como también puede ser el propietario, sino que en la figura jurídica del contrato de arrendamiento se le conoce como tal, es el dueño del bien inmueble que ha entregado o cedido el uso de su propiedad a otra persona, a cambio del pago de una renta.

Por otro lado, el demandado natural puede ser el arrendatario o cualquier poseedor temporal a quien le es exigible la restitución, tal como lo establece el artículo 586 del Código Procesal Civil, entre ellos están el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona que le es exigible la restitución.

La ley N°30933 establece requisitos tanto procedimentales y de admisibilidad, de las cuales es necesario realizar un análisis detallado, ya que estas exigencias son muy formales, burocráticas y onerosos, en el sentido de que entorpecen la finalidad de la presente ley, la de llevar un proceso rápido para que el arrendador logre la restitución de la posesión de su inmueble.

Los requisitos de procedibilidad, son aquellas exigencias que deben cumplirse obligatoriamente, ya que al verificarse que no se cumplen con los requisitos establecidos por la ley, se declarará su improcedencia de plano y no se llevara el procedimiento de desalojo por intervención notarial. Los requisitos de procedibilidad se encuentran establecidos en el artículo 4 de la presente ley:

Respecto al primer requisito de procedibilidad, básicamente cuando se celebran contratos que versan sobre bienes inmuebles, específicamente en contratos de arrendamiento, es un requisito indispensable la identificación e individualización del mismo, por ejemplo en el contrato debe consignarse la matrícula inmobiliaria, área, linderos, cédula catastral, etc.

El segundo requisito de procedibilidad es que el contrato de arrendamiento debe estar contenido en el Formulario Único de Arrendamiento (FUA), creado por el Decreto Legislativo 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda. Es pertinente precisar que el 4 de noviembre del 2015

entró en vigencia el Decreto Legislativo N° 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda. El FUA no es ajustable para bienes inmuebles cuyo uso sea industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativo, asistencial, cultural, educativo u otro; solo se aplicará para aquellos contratos de arrendamientos destinados a vivienda.

Otra opción es que el contrato de arrendamiento sea elevado a escritura pública. A diferencia del FUA el contrato de arrendamiento puede estar destinado a vivienda, comercio, industria u otros fines. El artículo 51 del Decreto Legislativo N°1049 define a la escritura pública como todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario y que contiene uno o más actos jurídicos. En términos generales la escritura pública es un documento protocolar que contiene un negocio jurídico otorgado en presencia del notario.

Básicamente el contrato de arrendamiento debe estar contenido en el Formulario Único de Arrendamiento (FUA) o elevado a escritura pública; sin embargo, estas exigencias de procedencia para el proceso de desalojo con intervención notarial resultan oneroso. Se debe tener en cuenta que el nivel de informalidad en los contratos de arrendamiento predomina en nuestro país, ya que no se necesita ningún trámite y gastos económicos entre el arrendador y arrendatario, bastará con celebrar un contrato de arrendamiento sin intervención de una autoridad que dé credibilidad a lo celebrado. En el hipotético caso, en el que el arrendador eleve el contrato de arrendamiento a escritura pública, básicamente el costo será entre 300 a 400 soles, lo que comúnmente se paga en una notaría, sin embargo, el alquiler solo es de 200 soles por mes, en lo que el arrendador moroso no pagó la renta del primer mes vencido y se rehúsa a restituir el bien al arrendador. Cuál sería la lógica de la finalidad de la Ley de beneficiar al arrendador con este proceso especial, si los requisitos para su procedencia indirectamente no favorecen a la parte interesada.

El tercer requisito de procedibilidad consiste en que, si el contrato de arrendamiento se modifica, contendrá las mismas formalidades tal como se celebró entre las partes. Por otro lado, el contrato de arrendamiento debe contener formalidades para acogerse a la a la Ley N° 30933. Debe contener una cláusula de allanamiento a futuro, del

arrendatario para la restitución del bien inmueble por vencimiento del plazo de contrato o la resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta.

*CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO:*

*EL ARRENDATARIO en caso de incurrir en más de dos (02) meses consecutivos sin pagar la renta dentro del plazo contractual, o de haberse concluido el plazo del contrato, deberá desocupar y restituir inmediatamente el inmueble, allanándose a la demanda de desalojo interpuesta por EL ARRENDADOR.*

Debe igual manera debe contener una cláusula de sometimiento expreso a lo establecido por la Ley N° 30933.

*CLÁUSULA DE SOMETIMIENTO A LA LEY N° 30933:*

*Para cualquier divergencia surgida del presente contrato, ambas partes se someten expresamente, a la competencia del notario para la constatación de las causales de vencimiento del contrato o la resolución por falta de pago de la renta convenida; y para que posteriormente el Juez de Paz Letrado ordene y ejecute el desalojo, conforme a lo establecido por la Ley N° 30933.*

La presente cláusula debe estar contenida en el contrato de arrendamiento de manera expresa, donde las partes en común acuerdo deciden someterse al proceso de desalojo con intervención notarial, en el caso de configurarse las causales de desalojo que establece la presente Ley.

De igual forma la norma señala que debe existir una clausula en la que se detalla que la renta será abonada en una cuenta del sistema financiero, en donde se especificará el tipo y el monto de moneda en la que el arrendatario cancelará de acuerdo a los plazos establecidos en el contrato.

El procedimiento de desalojo con intervención notarial consta de dos etapas. La primera etapa es notarial. En este caso el solicitante, como ya se había mencionado líneas arriba, puede ser el propietario, arrendador, administrador o cualquier otra persona que tiene derecho a la restitución de la posesión del inmueble, debe cursar carta notarial al arrendatario, exigiéndole la restitución del inmueble.

La ley N°30933, establece que solo existe dos causales de desalojo dentro del proceso de desalojo con intervención notarial. La primera es por vencimiento de plazo de contrato; este tipo de causal tiene como base la existencia de un contrato de arrendamiento a plazo determinado, es decir que las partes pactaron una fecha cierta en la cual el contrato finalizará; por lo que es necesario que a la fecha de presentación de la solicitud de desalojo vía notarial, debe encontrarse vencido. La segunda causal de desalojo es por incumplimiento de la renta; el artículo 1697 del Código Civil establece que el contrato de arrendamiento puede resolverse si el arrendatario no ha pagado la renta del mes y además 15 días. Básicamente se resuelve el contrato de arrendamiento cuando existe morosidad por parte del arrendatario en el pago de la renta pactado en dicho contrato.

Prosiguiendo con el trámite notarial. Previamente a la presentación de la solicitud de desalojo ante el notario, se había mencionado que es obligatorio el previo diligenciamiento de cursar carta notarial al arrendatario, solicitando la restitución de la posesión del inmueble. La carta notarial es un requisito para la presentación de la solicitud que debe adjuntar el solicitante; la ley establece que se puede presentar el original o copia legalizada, de acuerdo a lo que considere pertinente la parte solicitante. La respectiva carta notarial debe ser notificada en el domicilio real y contractual del arrendatario.

Una vez efectuada el previo diligenciamiento, se prosigue a la presentación de la solicitud de desalojo; de las cuales tiene que cumplir con las exigencias de procedibilidad y admisibilidad. El contrato debe contener las cláusulas que establece la presente Ley y sustentar el cumplimiento de una causal de desalojo que prescribe el artículo 7. El notario cumple una función importante ya que tendrá que verificar el cumplimiento de todos los requisitos, básicamente cumple una función saneadora del proceso, para proceder con el trámite. Si se evidencia que se ha omitido un requisito de procedibilidad, se declara su improcedencia de plano.

El arrendatario tiene un plazo de cinco días contados desde que se le corrió traslado la solicitud para oponerse fundamentando lo siguiente: a) acreditar que ha existido una renovación o prórroga del contrato, b) acreditar que se realizó el depósito en la entidad financiera que se estipuló en el contrato, por lo tanto está al día en la renta, o c) se ha

vulnerado alguna formalidad de la presente ley. El notario verifica estos hechos y expide un acta en el que deja constancia de la causal incumplida. El notario no resolverá el proceso, simplemente constatará si se ha configurado unas de las causales de desalojo que establece la Ley. Aquí termina la participación del notario porque no tiene facultades para hacer nada más. Por tal motivo, se debe trasladar la competencia al Juez de Paz de Letrado del distrito donde se ubique el inmueble.

La ley no es clara al precisar que es lo que ocurre en caso de que el arrendador sustente lo contrario a lo que solicita arrendador o en caso que sustente de que el contrato no presenta las formalidades que exige la Ley.

El notario al finalizar la revisión de la exigencia establecida por la ley y verificando que, la oposición presentada por el arrendatario no se encuentra fundamentada, extenderá una Acta Notarial que tendrá mérito de carácter ejecutivo. Un acta notarial es el instrumento público original en el que el Notario, a solicitud de parte interesada, relaciona, para hacer constar bajo su fe, uno o varios hechos presenciados por él o que le consten, y que asienta en los folios del protocolo a su cargo con la autorización de su firma y sello.

La segunda etapa del proceso de desalojo con intervención notarial es la ejecución judicial. De acuerdo a los plazos establecidos por la ley, en la etapa notarial el arrendatario ha logrado agilizar el trámite que podría haber hecho en un proceso judicial de desalojo para obtener el título ejecutivo para proceder al lanzamiento. Por lo que prosigue la etapa de trámite judicial; la norma regula un procedimiento bastante corto y beneficioso para el arrendador.

La norma prescribe que el interesado formulará solicitud de lanzamiento en la que estará incluido el título ejecutivo de desalojo, dirigida al Juez de Paz Letrado. El juez verificará los requisitos de la solicitud en un plazo de tres días hábiles de recibida la solicitud y emitirá resolución judicial en donde se dispone el lanzamiento; agrega la norma que el juez cursará oficio a la dependencia de la PNP para que, en un plazo de dos días contados desde el día siguiente de la notificación, preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en su resolución judicial". Se puede deducir que, a partir del trámite judicial de lanzamiento, según los plazos establecidos por la Ley, el arrendador en un plazo de cinco días hábiles obtendría la

restitución de la posesión del inmueble. Sin embargo, esto no sucede así. Los procedimientos que resuelve el Poder Judicial no se llevan a cabo en cuestión de días, por lo que la norma no ha tenido en cuenta dicha problemática para establecer los plazos en el procedimiento de desalojo notarial.

Considero que la Ley N°30933 no cumple con la finalidad de llevar a cabo un proceso de desalojo de manera rápida. Por lógica el trámite ante el poder judicial no se daría con los plazos que establece la Ley. El trámite sería el siguiente: una vez presentada la solicitud ante el Juzgado, será recepcionada primeramente en mesa de partes, en un plazo de tres días llegará a despacho con el juez. El juez resolverá dicho proceso de acuerdo al atraso a los expedientes que tenga en su juzgado, luego recién podrá expedir el orden de lanzamiento.

Entre la recepción de la solicitud y la emisión de la orden de lanzamiento, puede demorar en un plazo de 20 días a más. Luego la resolución será puesta en conocimiento de la PNP para que preste su auxilio. Cabe recalcar que esta comunicación no es inmediata, debido a que la persona encargada de realizar la notificación correspondiente, en este caso trabajador del Poder Judicial también tiene carga laboral, por lo que se agrega que puede tomarse en un plazo de 10 días para notificar con la orden de lanzamiento a la Policía Nacional Perú.

Siendo objetiva, el desalojo no se llevará a cabo en un mes ni en dos, probablemente ocurra en cuatro o seis meses después de haber acudido al Poder Judicial.

Respecto a la posesión existen dos teorías clásicas y conocidas en el ámbito del derecho: la teoría subjetiva y la teoría objetiva de la posesión.

La primera teoría es sustentada por Savigny y enfatizaba que la posesión tenía que tener dos elementos para constituirse como tal: “*el animus y el corpus*”. Tal como lo establece Hernández *el animus* constituye aquel elemento subjetivo, que vendría hacer la voluntad de poseer el bien para su propio beneficio, mientras que *el corpus* vendría a ser el elemento objetivo o material, en la que el sujeto posee o se encuentra en tenencia de la cosa, básicamente dispone de ella (Hernandez, 1980, pág. 63).

Un clásico ejemplo para entender la teoría de Savigny; no es considerado poseedor solo por estar en tenencia o disponer de la cosa, sino tenía el animus de poseerlo, en este caso solo se le podría considerar tenedor de la cosa. Por el contrario, a quien si

se le consideraba poseedor de la cosa era a un ladrón, ya que quería el bien para sí mismo y estaba en tenencia del bien, por lo que se configuraba los dos elementos para constituir en poseedor del bien, el animus y corpus.

La segunda teoría es fundamentada por el jurista alemán Ihering que sustentaba que no era necesario los elementos que sustentaba Savigny “*el animus y el corpus*” para que exista la posesión. Para Ihering la posesión no era otra cosa más que la propiedad a la defensiva.

En el derecho romano, “la posesión era el hecho de retener materialmente una cosa corporal, con la voluntad de poseerla y disponer, como lo haría un propietario” (Petit, 1993, pág. 233).

En el artículo 896 del Código Civil, encontraremos la definición legal de la posesión “el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”, como por ejemplo el uso del bien, el disfrute del mismo, en la que el posesionario puede obtener ganancias económicas, la disposición del bien, en la que podrá enajenar o vender, y por último reivindicar, en caso quiera recuperar el bien.

En el derecho romano, “la posesión era el hecho de retener materialmente una cosa corporal, con la voluntad de poseerla y disponer, como lo haría un propietario” (Petit, 1993, pág. 233).

El abogado Pasco Arauco, define a la posesión como una situación fáctica, un ejercicio de hecho, una actuación como propietario que es perfectamente perceptible por los sentidos (Pasco, 2019, pág. 23)

La definición que propone el abogado Gonzales Borrón sobre la posesión, se encuentra anclada a una definición analítica y en la realidad de la vida. La definición propuesta: la posesión es el control voluntario de un bien, con relativa permanencia o estabilidad, destinado al beneficio propio (autónomo), cuya finalidad es el uso y disfrute en cualquier momento, sin necesidad de un título jurídico que sirva de sustento (Gonzales B. , 2018, pág. 12).

Borrón desarrolla los requisitos de la posesión haciendo un análisis de cada uno de los elementos que conforma la posesión, de acuerdo a la definición propuesta. Entre estos requisitos están: Control sobre el bien, autonomía, voluntariedad, potencialidad en el uso y disfrute, irrelevancia de título jurídico (Gonzales G. , 2018, págs. 12-37).

- Control sobre el bien: Para que exista posesión, tiene que haber control del bien, esto quiere decir que el sujeto tiene dominio, interferencia y actúa sobre la cosa, se trata de una relación de denominación pública, reconocible ante la sociedad y visible frente a terceros. Por lo que, el control se convierte en el elemento base de la posesión (*corpus*).
- Autonomía: Existe autonomía cuando el poseedor es el que decide el destino de la cosa, se beneficia de las utilidades de la cosa. Un claro ejemplo es la posesión inmediata, donde el poseedor goza y disfruta sobre el bien.
- Voluntariedad: La posesión es un hecho jurídico voluntario, pues requiere que el sujeto tenga la intención de sujetar la cosa para sí, en forma autónoma, y ello implica una voluntad que se objetiva en la denominación de los bienes.
- Potencialidad de uso y disfrute: Este requisito alude a la capacidad potencial (disposición), usar y disfrutar el bien en cualquier circunstancias y momento, cuando este considere conveniente.
- Irrelevancia del título jurídico: El artículo 896 del Código Civil comenta de “ejercicio de hecho”, respecto a la posesión, en consecuencia, descarta la necesidad de contar con un título originario que haga prevalecer su derecho, ya que la posesión implica una situación real y objetiva que se manifiesta sobre un objeto de la realidad externa.

Es pertinente hacer hincapié acerca de la naturaleza de la posesión, donde se pone en discusión si es un hecho o un derecho. Retomando nuevamente con Savigny sostiene que la posesión es un mero hecho, ya que consiste en un elemento objetivo o material, en la que el sujeto posee o se encuentra en tenencia de la cosa; sin embargo, considera que también es un derecho, ya que las derivaciones o consecuencias al hecho, son generadoras de efectos jurídicos, como por ejemplo la prescripción y las acciones posesorias. Se puede concluir que la teoría de Savigny sustenta que la naturaleza de la posesión es un hecho productor de efectos jurídicos.

Por el contrario, Ihering considera que la naturaleza jurídica de la posesión es un derecho, es el interés jurídicamente protegido. Al decir el término “jurídicamente protegido”, la ley protege este derecho.

Coincido con la posición de Savigny y el abogado Pasco al mencionar que la posesión deviene de naturaleza *“hecho jurídico productor”*, como no podría ser de otro, de efectos jurídicos y que en su relación con los derechos reales (propiedad, usufructo, uso, habitación, etc.) constituye el contenido de estos. Claramente nuestro Código Civil define a la posesión como el hecho jurídico de uno o más poderes inherentes a la propiedad o, si se quiere decir, el actuar como propietario. El hecho jurídico es cualquier acontecimiento, natural o humano, a cuya verificación el ordenamiento jurídico liga cualquier efecto jurídico, constitutivo, modificativo o extintivo de situaciones y relaciones jurídicas. Por lo que se concluye que la posesión es un hecho jurídico productor de efectos jurídicos, ya que la posesión implica una situación real y objetiva que se manifiesta sobre un objeto de la realidad externa, en un ejemplo hipotético es cuando alguien que ejerce posesión sobre determinado bien, aquel podrá adquirir la propiedad mediante prescripción adquisitiva (posesión prolongada cumpliendo ciertos requisitos).

Respecto a las clases de posesión encuentran su base legal en los artículos 905 y 906 del Código Civil Peruano de 1884:

- La Posesión legítima: Para Pasco la posesión legítima es sinónimo de posesión conforme a derecho, es decir, una posesión que se sustenta en una causa o razón justificante, que ha sido valorada y es admitida por el sistema jurídico. Esta causa o razón justificante, que le otorga legitimidad a la posesión, se conoce como título. Entonces equivale a poseer con derecho (Pasco, 2019, pág. 24).

Es cuando se encuentra en posesión de un bien sin transgredir las normas, quiere decir que se encuentra en posesión de acuerdo a lo establecido a la Ley, un claro ejemplo sería, cuando A se encuentra en posesión de un bien y lo corrobora con un contrato de arrendamiento.

- **Posesión ilegítima:** Este tipo de posesión es lo contrario a la legítima, es decir que la posesión transgrede o viola a lo establecido a la ley. Cuando A se encuentra en posesión de un bien sin un título alguno que acredite este derecho. Cabe precisar que este tipo de posesión se desglosa en posesión de buena fe y de mala fe. La primera es cuando por error o ignorancia cree poseer el bien de buena fe. Por ejemplo A (arrendatario) celebra con B (arrendador) un contrato de arrendamiento, sin embargo, B no es dueño del bien, por lo que el título es inválido y contraviene a la Ley. La segunda es cuando se tiene conocimiento que el título carece de validez, aun así se posee el bien o en el caso que se encuentre en posesión del bien cuando no exista un título que ampare su posesión (por ejemplo la usurpación).
- **Posesión mediata:** Es aquella que confiere el título al poseedor inmediato. No está en contacto con el bien. No posee el corpus, pero sí el animus.
- **Posesión inmediata:** Es aquella que posee en virtud de un título. Es el que está en contacto directo con el bien. Este tipo de posesión, junto a la posesión mediata, está clasificado con un criterio de contacto con el bien. Existe autonomía, el poseedor podrá gozar y disfrutar del bien.
- **Posesión precaria:** Es aquella posesión ilegítima, de mala fe y sin título alguno. Cuando hay ausencia absoluta de cualquier título que justifica la posesión, es decir, puede ser un invasor, usurpador y cuando el título por el que su posesión se justificaba, ha fenecido.

Para el nacimiento de la posesión requiere un acto de interferencia y mediación, en donde un sujeto tiene el control o dominio sobre una cosa. El nacimiento de la posesión puede ser por acto unilateral y bilateral. El acto unilateral requiere de dos elementos muy importantes el corpus y el animus, el sujeto en un acto de voluntad adquiere la posesión, sin permiso, autorización o interferencia de otro sujeto, quiere decir que entra en posesión de la cosa sin interferencia de otro sujeto alguno; en cambio la posesión bilateral, es cuando existe una doble actuación, donde se encuentra un

poseedor precedente, quien traslada del poder de hecho al nuevo poseedor y el nuevo poseedor recibe el control sobre el bien.

Si bien es cierto estos dos tipos de nacimiento de posesión el código civil los reconoce a ambos en el artículo 900, pero al acto bilateral lo denominada como “tradición”. La tradición se puede considerar como el desplazamiento de la posesión, esto quiere decir que la entrega del bien es el modo de circulación de la posesión, la tradición se produce por entrega material, por ejemplo, cuando un sujeto recibe las llaves de la casa, si bien aún no entra en contacto físico con la casa, pues el solo hecho de haber recibido las llaves existe un hecho consistente de la interferencia entre el poseedor y el bien.

Ahora bien, el artículo 901 del código civil menciona que: La tradición se realiza mediante la entrega del bien a quien debe recibirlo o a la persona designada por el o por la ley y con las formalidades que esta establece.

De este artículo, es pertinente distinguir entre la entrega y la tradición. El abogado Gunther Gonzales menciona que, en el derecho Romano, se hacía una divergencia entre la entrega y la tradición. La tradición consistía es aquel acto que genera la transferencia de la propiedad, lo cual generaba la posesión, mientras que la entrega solo consistía en el cambio posesorio.

### III. MÉTODO.

#### 3.1. Tipo y diseño de investigación

El tipo de investigación es aplicada, dado a que esta investigación tuvo como fin interpretar, describir o explicar el objeto de estudio, esto es, cómo el desalojo por intervención notarial incide en la restitución de la posesión del inmueble, atendiendo a que ello constituye un problema latente de orden social, económico y jurídico, visto de que en la actualidad existe un alto índice de inquilinos morosos, que se niegan a restituir la posesión del bien arrendado, afectando seriamente los intereses del arrendador. Su estudio y análisis estuvo basado en el recojo de la información desde el seno de la realidad problemática, a través de estudio de casos y de la teoría fundamentada.

#### **Diseño de la investigación.**

Se empleó el método de estudio de casos; toda vez, que su importancia radico en hecho de que facilitó extraer la información precisa y necesaria desde la fuente fenomenológica tal y como ocurre en la realidad, en ese sentido, la información se recogió desde: Las actas notariales, los contratos de arrendamiento y de las resoluciones judiciales emitidos por el Juez de Paz letrado.

Del mismo modo, nos valimos de la **Teoría fundamentada**, ya que esta herramienta nos permitió analizar y argumentar de manera lógica y coherente la realidad problemática de nuestro estudio; en función a las diferentes posturas de la doctrina y la jurisprudencia respecto al contenido de la Ley N°30933, para describir si su incidencia en la restitución de la posesión del inmueble, resultaría posible en su ejecución en tiempo corto.

Finalmente, se aplicó el **método hermenéutico**, lo que supuso una herramienta metodológica con la que se analizó procesos de interpretación partiendo desde una realidad o fenomenología.

### 3.2. Categoría y sub categorías y matriz de categorización apriorística

**Tabla 1.**

*Categorías y subcategorías.*

CATEGORÍAS	SUB CATEGORÍAS	PREGUNTAS
El desalojo por intervención notarial	Condiciones de procedibilidad y admisibilidad de la Ley N° 30933	-¿Qué opina sobre el desalojo por intervención notarial, contemplado en la Ley N° 30933? -¿Considera usted que el desalojo por intervención notarial, es la alternativa más idónea para dar celeridad a un proceso de esta naturaleza? -¿Qué opina usted respecto a las condiciones de admisibilidad y procedibilidad de la Ley N° 30933(desalojo por intervención notarial)? ¿Considera que son desproporcionales, onerosas y burocráticas?
	El acta no contenciosa que emite el notario.	
La restitución de la posesión del inmueble	Plazos en sede notarial.	-¿Considera usted que el Juzgado de Paz Letrado, en un plazo de tres días emitirá la resolución judicial en la que dispone el lanzamiento contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el inmueble; así como, la orden de descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o de encontrarse cerrado el inmueble? -¿Considera usted que los plazos establecidos en la Ley N° 30933; es decir, desde la solicitud ante el notario hasta la resolución judicial que dispone el lanzamiento (15 días), resultarían posibles de cumplirse en la práctica? -Según su criterio. ¿En qué debería modificarse la Ley N° 30933, para que la restitución de la posesión del bien inmueble sea en un menor tiempo posible, menos oneroso, menos burocrático y más efectivo?
	Plazo en sede judicial	- Según su criterio. ¿Considera que el desalojo por intervención notarial, interviene en igual similitud en tiempo al de un proceso de desalojo por falta de pago en la vía sumarísima?

Fuente: *Elaboración propia.*

### **3.3. Escenario de estudio**

Fueron todas las notarías del distrito de Tarapoto, por cuanto son en ellas en las que radica la génesis de un proceso de desalojo con intervención notarial, así como los Juzgados de Paz letrados, en el sentido de que esta entidad como ente encargado de administrar justicia emite la resolución que ordena la ejecución del lanzamiento contra el arrendatario o quien este en posesión del inmueble.

### **3.4. Participantes.**

Se consideró el aporte proporcionado por los especialistas:

1. Experto en derecho Notarial. Proporcionaron información relevante, que ayudo a entender y comprender los alcances y efectos de Ley N°30933, en el sentido de que, si resulta viable primero la emisión del acta notarial para su posterior lanzamiento judicial atendiendo a los presupuestos de procedibilidad que se exige, o si resulta viable la modificatoria en el contenido de la ley en mención.
2. Experto en derecho civil y procesal civil. Permitió estudiar, analizar y describir, sobre las instituciones relativas a los contratos de arrendamientos, los procesos de desalojos que regula el código civil y el código procesal civil respectivamente. Asimismo, con la opinión recogida por el experto, se logró comparar si el desalojo regulado por la ley N°30933, resulta ser más célere que los demás procesos que la ley procesal civil contempla. Finalmente, se logró también analizar, si resulta posible que, en el plazo de tres días, se emita la resolución que ordena el lanzamiento o la ejecución del acta notarial.
3. Experto en derecho constitucional. Coadyuvó a analizar e interpretar desde una perspectiva constitucional, si conforme a lo regulado por la ley N°30933, se afectan o no derechos tutelados por la carta magna.

### **3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.**

Se empleó la técnica de entrevista a expertos, mediante la que se logró obtener información relevante, con la que se describió y comprendió el objeto de nuestro estudio enfocado en comprender los alcances y efectos de Ley N°30933

Asimismo, se empleó también la técnica de análisis documental, cuyo propósito fue realizar el examen de documentos, como el análisis, del corpus normativa de la Ley N° 30933, D.L. 1177, el , XI Pleno Casatario Civil, en la que se tuvo especial cuidado la descripción-argumentación, relevancia, aporte; así como el análisis en su conjunto, desentrañando los aspectos relevantes de la problemática planteada.

En cuanto a los instrumentos se emplearon la guía de preguntas y la guía de análisis documental.

Guía de pregunta. Estuvo compuesta por una sección explicando su finalidad y sus instrucciones. Luego, se escribieron las preguntas relacionadas a la consecución y desarrollo de nuestros objetivos, enmarcadas en conocer cómo el desalojo por intervención notarial interviene en la restitución de la posesión del inmueble en el distrito de Tarapoto.

Guía de análisis documental. Instrumento que estuvo compuesto por un cuadro comparativo, con indicadores que hicieron posible contrastar la Ley N°30933 con el D.L. 1177.

### **3.6. Procedimiento.**

Se recogió información necesaria a través de entrevistas a expertos, teniendo como mirada a la realidad que enfrentan los propietarios arrendadores frente a los inquilinos morosos desde los alcances y efectos de la Ley N°30933 - Ley que regula el proceso especial de desalojo con intervención notarial. Esa información, fue triangulada, analizada y contrastada en cuadros comparativos con las sentencias por desalojo tramitados en vía judicial dentro de un proceso sumarísimo.

### 3.7. Rigor científico.

**Dependencia:** En relación a la dependencia, los resultados que se obtuvieron, se realizó verificando y analizando, que los trabajos previos incluidos en el marco teórico tengan relación con el tema que se está desarrollando. De igual forma se tomó como referencia los trabajos previos (antecedentes) para obtener los resultados.

**Credibilidad:** En relación a la credibilidad, la información y datos se consiguieron de las revistas indexadas, de teorías, es decir, la presente investigación contiene información perteneciente a fuentes creíbles denotando calidad en los datos recopilados.

**Transferencia:** En relación a la transferencia, el desarrollo de la problemática y las teorías establecidas, se redactó de manera amplia con la finalidad de que sirva como precedente y que otros investigadores pueden tomar el trabajo de investigación como referencia.

**Confirmación:** En relación a la confirmación, se demostró que el trabajo de investigación, se realizó en base a fuentes académica creíble, desarrollando una interpretación objetiva

### 3.8. Métodos de análisis de información

Para el estudio y consecución de nuestro objeto de estudio, fue de suma importancia utilizar el **método de estudio de casos**, dado a que ello facilitó extraer la información precisa y necesaria desde la fuente fenomenológica tal y como ocurre en la realidad, en ese sentido, la información se recogerá desde: Las actas notariales, los contratos de arrendamiento y de las resoluciones judiciales emitidos por el Juez de Paz letrado. Por su parte **el método de la teoría fundamentada**, fue de elemental importancia dado que permitió analizar y argumentar de manera lógica y coherente la realidad problemática de nuestro estudio; en función a las diferentes posturas de la doctrina y la jurisprudencia respecto al contenido de la Ley N°30933, Ley que regula el proceso

especial de desalojo con intervención notarial, para describir si su incidencia en la restitución de la posesión del inmueble, resultaría posible en su ejecución en tiempo corto. Finalmente, el **método hermenéutico**, lo que supuso describir, analizar e interpretar la doctrina para comprender la problemática planteada desde aristas de la base real y conceptual en aras de la científicidad de la investigación

### **3.9. Aspectos éticos**

El diseño y desarrollo de esta tesis, está construida a partir de las exigencias formales y las de rigor científico, que la propia naturaleza académica así lo demanda, con artículos científicos, antecedentes nacionales e internacionales, con jurisprudencia y con teorías que fundamentaron mi investigación. En cuanto, al recojo de información se cuidó de no alterar los criterios expuestos por los expertos al tratar temas referidos a las variables de estudio. Se respetó el derecho de autor, se colocaron las referencias de las que se obtuvo la información según las normas APA. Finalmente, la presente investigación fue desarrollada, con fiel respeto a la normatividad vigente, a las costumbres culturales y religiosas, siendo ajenos a algún sesgo inducido de mi parte.

## IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.

### 4.1. Resultados descriptivos.

Para el desarrollo de esta investigación y para la consecución de nuestros objetivos se empleó la técnica de entrevistas a expertos y el análisis de documentos (“Ley N° 30933 - Ley que Regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial” y “El proceso de desalojo proceso único de desalojo, por el Decreto Legislativo N° 1177”).

Partiremos describiendo nuestro primer objetivo específico; esto es estudiar las condiciones de admisibilidad y procedibilidad del desalojo notarial a la luz de la ley N° 30933, en el distrito de Tarapoto año, 2019.

Para ello, fue necesario estructurar una unidad de pensamiento y análisis, primero recogiendo la opinión de nuestros expertos sobre la base de tres preguntas, y luego a través de nuestra guía de análisis documental, se cruzará la información para su estudio correspondiente:

Nuestros expertos entrevistados fueron:

#### **Tabla 2.**

*Presentación de los entrevistados.*

N°	Entrevistados.	Especialidad	Lugar de Trabajo
1	Dr. Edwin Dante Barrios Falcón	Mg. Derecho Notarial	Notaría Barrios Falcón, de la Ciudad de Tarapoto.
2	Dr. Félix Amaru Freyre Pinedo	Mg. Derecho Constitucional y Procesal Constitucional	Fiscalía Especializada Contra el Crimen Organizado.
3	Dr. Carlos Miguel Muñoz Domínguez	Mg. Derecho en Derecho Constitucional y Derecho Administrativo	Notaría Muñoz de la Ciudad de Morales.

Fuente: Elaboración propia.

En cuanto, a la pregunta orientada a recoger su opinión y perspectivas sobre el desalojo por intervención notarial, contemplado en la Ley N° 30933. El experto Barrios

(2020) ha manifestado que, *“la intención del legislador ha sido buena y óptima, porque lo que busca evitar en cuanto al posesionario precario que existe en el país frente a un contrato de arrendamiento reciba la negativa de pagar la merced conductiva. Una forma de poder llegar a la efectividad es a través de esta Ley. Anteriormente ha existido una norma que daba la posibilidad del allanamiento a futuro, pero la verdad es que no ha surtido efecto. Esta norma se pinta un poco mejor, porque no solo está destinada para contratos de arrendamiento de casa habitación, sino también se puede permitir para cualquier tipo de inmueble, terrenos, galerías centros comerciales. Entonces el sentido de la ley es buena, pero tienes ciertas debilidades”*.

Por su parte, el constitucionalista Freyre (2020) opina que, el DIN es una buena forma de optimización de los procesos de desalojo, pues otorga mayor celeridad a los procesos judiciales; toda vez que constituye una forma de descongestionar la carga que tiene el poder judicial y, además, busca proteger a los propietarios en la restitución de la posesión del inmueble.

Una postura diferencial muestra Muñoz (2020), cuando manifiesta no estar de acuerdo con la Ley N°30933, en cuanto a la intervención del notario en un proceso contencioso. Impone al notario funciones que no le compete y desnaturaliza la competencia de un proceso de desalojo.

En cuanto a la segunda interrogante, la misma que está orientada al recojo de la opinión y perspectiva, respecto a las condiciones de admisibilidad y procedibilidad de la Ley N° 30933 (desalojo por intervención notarial y si considera que son desproporcionales, onerosas y burocráticas. Al respecto, Freyre (2020), ha señalado que: *“Teniéndose en cuenta que, el presupuesto inexorable para la procedencia de desalojo es la existencia de un contrato de arrendamiento con expreso sometimiento de las partes a tal régimen, pero el contrato, además exige formalidades (artículo 4°) cuya inobservancia acarreará la improcedencia de la ejecución. Así tenemos que, los requisitos de procedibilidad son desproporcionales en el sentido que el arrendador tiene que elevar el contrato a escritura pública, siendo esto muy oneroso, o la otra*

*opción es que este plasmado en el FUA lo cual tiene que estar con firmas legalizadas y parte de ellos registrado en el RAV, siendo esto muy burocrático y oneroso. Bastaría, que la formalidad exigida sea que el contrato conste en documento privado con firmas legalizadas". Similar postura mantiene Muñoz (2020), cuando refiere que las condiciones de procedibilidad por un lado resultarían ser onerosa que se traducen en el hecho de elevar el contrato a escritura pública; pero que sin embargo, cumplir con este requisito es elemental por cuanto otorga seguridad jurídica, ya que se encontrará registrado notarialmente y se emitirá el Acta Contencioso Administrativo.*

Distinta es la opinión del experto Barrios, cuando señala que los requisitos exigidos para la procedencia del DIN, no son para nada onerosas, y mucho menos desproporcionales, porque lo único que exige es que el contrato de arrendamiento se encuentre elevado bajo escritura pública, esa es la única exigencia y obviamente es lógicamente coherente para que sea irrefutable la prueba de poder cuestionar el título. Asimismo, refiere que: *"Si se celebró el contrato bajo escritura pública, ya no se cuestionara temas como la identidad, o la capacidad del otorgante, porque ya paso por el filtro del notario para escriturizar el documento. Lo otro que no resulta nada desproporcional es el pago de la merced conductiva, se exige que tiene que ser bancarizado, esto es para demostrar fehacientemente el pago. Imagínese usted un notario recibir para tramitar un proceso de desalojo por intervención notarial que se haya pagado mediante un documento simple, como demostrar eso, el notario no es perito que va certificar si la firma corresponde o no a las partes. Burocrático tampoco, porque el proceso se cierra en dos instancias, notario y juez. Por otro lado, oneroso jamás, oneroso sería entrar a un proceso judicial, que llevaría esfuerzo, tiempo y mucho dinero, que puede durar entre dos a tres años, en contraste de un proceso de desalojo por intervención notarial, que duraría como máximo 2 meses"*

Finalmente, en cuanto a tercera interrogante, que busca conocer qué aspectos debería modificarse en la Ley N° 30933, para que las condiciones de admisibilidad y procedibilidad posibiliten que la restitución de la posesión del bien inmueble sea en un menor tiempo posible, menos oneroso, menos burocrático y más efectivo. El

constitucionalista Freyre (2020), señala que la norma debería modificarse en dos supuestos, siendo el primero los requisitos de procedibilidad, solo debería exigirse que el contrato conste en documento privado con firmas legalizadas. Y segundo, en cuanto a los plazos establecidos para la restitución de la posesión del inmueble, teniendo en cuenta que en la práctica es casi una utopía que estos se cumplan, es decir que se ejecute un desalojo en 15 días, en este aspecto considera que la norma debería contemplar que las comunicaciones entre el notario y el Juez y, a su vez, entre el Juez y la PNP, se deberían realizarse de manera electrónica, pues la ventaja que significaría se traduciría en: (i) comunicación certera y, (ii) celeridad en la ejecución, toda vez que el uso de la tecnología no puede ser ajena a nuestra realidad más aún si lo que se busca es agilidad en los procedimientos.

Por su parte, el Notario Barrios (2020), refiere que la norma como está dada no brinda la seguridad, toda vez que cuando se plantea oposición, el notario casi siempre opta por finalizar el procedimiento. Es esta esfera en donde él recomienda, un poquito más de rigurosidad y protección hacia el notario, en cuanto a los argumentos de oposición deben de ser cerrados y la norma debe ser clara en manifestar que no resulta aplicable las normas correspondientes la Ley N° 26662 que rige los procesos no contenciosos en vía notarial.

Por otro lado, es radical y un poco sesgada la postura del experto Muñoz (2020), en cuanto ha manifestado que Considero que la Ley 30933 debería derogarse, ya que otorga al notario funciones que desnaturaliza su verdadera competencia, en este caso el notario ayudaría a una de las partes (arrendador) a recobrar su bien, actuaría como un abogado litigante contrato por el arrendador. En todo caso, debería implementarse un juzgado especializado que se dedique a solucionar estos temas de procesos contenciosos y a librar la carga procesal de esta manera.

Ahora corresponde, estudiar y describir nuestro segundo objetivo, esto es, analizar el tiempo transcurrido para la restitución de la posesión del bien desde la solicitud ante el notario hasta el lanzamiento judicial, en el distrito de Tarapoto, para ello, se planteó tres interrogantes a nuestros expertos, según se detalla a continuación:

La primera, interrogante que se planteo estuvo referida a que, si considera que el JPL, en un plazo de tres días emitirá la resolución judicial, disponiendo el lanzamiento contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el inmueble; así como, la orden de descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o de encontrarse cerrado el inmueble. El experto Freyre (2020), ha manifestado que: *“Eso es difícil para ser cierto, si nos remitimos al texto normativo, tenemos que a solicitud del interesado, el notario remite el acta notarial de desalojo al JPL, y este último, en el plazo de tres días hábiles de recibida, una vez que ha verificado que se hayan cumplido con los requisitos señalados en el art. 4º, emite la resolución judicial en la que se dispone el lanzamiento” y, además, el Juez “curso oficio a la dependencia de la PNP para que en el plazo de dos (2) días contados desde el día siguiente de la notificación, preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en su resolución judicial”.* Así, tendríamos que el interesado recobraría la posesión del inmueble en 5 días, obviamente esto no ocurriría, toda vez que, el sistema de administración de justicia de nuestro país, tanto la carga procesal y los procedimientos contribuyen en el lento caminar o impulso de un proceso”. Similar postura, sostiene los expertos Barrios & Muñoz (2020), cuando señalaron que, ello resultaría dificultoso, en tanto y en cuanto se sabe que el poder judicial no va a actuar con tanta prontitud, aunque eso resultaría ser lo más idóneo y esperado que se cumpla los plazos que establece la Ley N°30933, pero también la carga procesal que tiene el poder judicial es enorme.

Ahora, pasemos a la segunda pregunta, la misma que está referida a conocer su opinión respecto a que si los plazos establecidos en la Ley N° 30933 para la restitución del inmueble; que se computa desde la solicitud ante el notario hasta la resolución judicial que dispone el lanzamiento, resultarían posibles de cumplirse en la práctica. Barrios (2020), ha manifestado que en la práctica no resultaría ser posible, por lo que sugiere que la Ley N°30933, debería estipular plazos un poquito más prolongados, atendiendo a que de todas formas se requiere realizar una notificación debida para que no exista ninguna motivación adversa en sede notarial.

El experto Freyre (2020) por su parte, ha manifestado lo siguiente: *“Es difícil que se cumplan, si se tiene en cuenta que, una vez que mesa de partes del PJ recibe la solicitud de lanzamiento hasta que llegue a conocimiento del JPL, pueden transcurrir podrían transcurrir de 2 a 7 días. Posteriormente, el juzgador atendiendo a su carga procesal y los procesos urgentes y atrasados, priorizara a aquellos, luego recién se avocará al conocimiento de la causa y emitirá la resolución que ordena el lanzamiento judicial, esto podría ocurrir en 15 o incluso podría pasar más de 2 meses. Luego, la decisión contenida en una resolución será puesta en conocimiento de la PNP para que preste su auxilio, y es de conocimiento que esta comunicación no es inmediata. Igual postura sostiene Muñoz (2020), al considerar que hacer posible la restitución de posesión del inmueble demandaría de más tiempo y no lo suficiente como los que regula la Ley N°30933.*

Ahora bien, cuanto a la tercera interrogante referido a si considera que el desalojo por intervención notarial, interviene en igual similitud en tiempo al de un proceso de desalojo en la vía sumarísima. Barrios (2020) ha manifestado que resultaría más que evidente que el proceso de desalojo por intervención notarial es más célere y rápida en contraste con el proceso de desalojo en la vía sumarísima.

Freyre (2020) por su parte refiere que: *“si se tiene en cuenta que ambas serán materia de conocimiento en JPL, en ambos procesos es evidente que habrá demora en la ejecución del lanzamiento, me parece que el desalojo que regula la Ley N° 30933, es un poco más célere en el sentido de que el título ejecutivo se realiza en sede notarial”*. Similar opinión refiere Muñoz (2020), al afirmar que existe una notable diferencia entre estos dos tipos de procesos, claramente La Ley N°30933 daría una solución mucho más pronto a los procesos de desalojo.

Por otro lado, en cuanto al tercer y último objetivo específico referido a: Comparar el desalojo por intervención notarial con la jurisprudencia nacional respecto al Proceso Único de Desalojo, Decreto Legislativo 1177, para su análisis y estudio, se hizo uso de la guía de análisis documental, que contiene indicadores realizado sobre la base de nuestras variables de estudio, el mismo que se presenta a continuación:

CONCEPTOS	TIPO DE PROCESO DE DESALOJO					DIFERENCIAS	CONCLUSIONES
	LEY N° 30933 - LEY QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL (DIN)			Proceso Único de Desalojo, Decreto Legislativo 1177 (PUD)			
FORMALIDADES	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO			FORMULARIOS		El DIN, es un contrato de libre realización de las partes, mientras que en el PUD existen formatos aprobados por la misma norma y además tiene título ejecutivo.	Ambos resultan ser idénticos en cuanto a los tramites
	por escritura pública o FUA	Identificación del inmueble	Expreso sometimiento a la Ley y Número de Cuenta para el abono de la Renta	Especificar el correspondiente: FUA, FUAO O FUAL	Los Contratos Contenidos En Los FUA, FUAO Y FUAL Deben Registrarse en el RAV.		
Tramite en sede extrajudicial	Se cursa carta notarial, indicando vencimiento de contrato o no falta de pago. Luego, solicitud ante el notario alegando cualesquiera de las causales indicado en la carta notarial, este verifica que se hayan cumplido los requisitos del Art. 4 y corre traslado al inquilino para que en el plazo de 5 días para su oposición. Vencido el plazo con o sin oposición en notaria extiende el acta no contenciosa que dispone el lanzamiento, el mismo que tiene título ejecutivo.			El arrendador, demandará el desalojo, a través del proceso único de ejecución de desalojo, indicando la(s) causal(es) en que sustenta su pretensión, pudiendo acumular a ésta, la pretensión de pago de ser el caso, en los términos del artículo 14 del presente decreto legislativo.		En el DIN, existe un trámite de carácter extrajudicial, es decir en sede notarial, para que una vez que el notario verifique los requisitos exigidos extienda en acta no contenciosa, y luego de ello recién acudir a la vía judicial, mientras que el PUD, es más simple y sencillo ya que le mismo formulario adquiere calidad de título ejecutivo, ello ya facultaría acudir al poder judicial	El DIN, resulta ser más idóneo y más practico
Tramite en sede judicial	El interesado formula solicitud de lanzamiento dirigida al juez de paz letrado, con la autorización de letrado y el pago de la tasa judicial respectiva, para que sea trasladada			El juez corre traslado de la demanda al arrendador otorgándole un plazo de 5 días para que conteste la demanda y de ser caso deduzca excepciones y defensas previas reguladas por el código procesal		Es latente la diferencia en cuanto a los plazos, si se asume que el Poder Judicial cumpliría los plazos conforme al mandato	Resulta más cèlere el procedimiento contemplado en la Ley N° 30933 - Ley

<p>por el notario conjuntamente con la copia legalizada del expediente notarial. Dentro del plazo de tres (3) días hábiles de recibidas la solicitud del interesado y las copias legalizadas del expediente remitidas por el notario, el juez de paz letrado verifica los requisitos de la solicitud y emite la resolución judicial en la que dispone el lanzamiento contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el inmueble; así como, la orden de descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o de encontrarse cerrado el inmueble, para ello oficia a la PNP para que en el plazo de 2 días de recibida la notificación preste auxilio en la ejecución. Procede el recurso de apelación sin efecto suspensivo.</p>	<p>civil. vencido el plazo para contestar, con la contestación o sin ésta, el juez debe sentenciar en un plazo máximo de tres (03) días hábiles De declararse fundada la demanda, la resolución judicial dispone el desalojo, el descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial para ello, oficia en el plazo de tres (03) a la PNP para el auxilio en la ejecución Procede el recurso de apelación contra la sentencia y se interpone dentro del plazo de tres (03) días hábiles y se concede sin efecto suspensivo. l. concedida la apelación, se elevará el expediente dentro de un plazo no mayor de dos (02) días hábiles, contado desde la concesión del recurso. m. el juez superior, en un plazo no mayor de tres (03) días hábiles de recibido el expediente, admitirá o no el recurso de apelación y notificará de su decisión a las partes, siendo esta decisión inimpugnable. de haber admitido el recurso de apelación, el juez comunicará a las partes que el proceso ha quedado expedito para ser resuelto dentro del plazo de los tres (03) días hábiles siguientes.</p>	<p>de la ley se tendría que el desalojo con intervención notarial una vez llegado al JPL, se ejecutaría en un plazo de 5 días hábiles, mientras que el Desalojo contemplado en el DL, tomarían 11 días hábiles, lo que en la práctica teniendo la cuenta la lentitud de los procesos judiciales y la carga procesal entre factores, resultará casi imposible su cumplimiento en este lapso de tiempo.</p>	<p>que regula el Procedimiento Especial de desalojo con Intervención Notarial, toda vez; que de cumplirse los plazos se tendría que un desalojo se ejecuta en un plazo de 15 días, aunque en la práctica resultaría casi imposible que la restitución del inmueble se materialice en los plazos que ella ordena</p>
--	--	---	---

**Fuente:** Elaboración propia

**Análisis e interpretación:** En el cuadro se observa que antes de acudir a la vía judicial, el DIN, se necesita ejecutar tramites de manera extrajudicial (vía notarial), mientras que el PUD, es más simple y sencillo ya que le mismo formulario adquiere calidad de título ejecutivo, ello ya facultaría acudir al poder judicial. Se observa además que, resulta más célere el procedimiento contemplado en la Ley N° 30933 - Ley que regula el Procedimiento Especial de desalojo con Intervención Notarial, toda vez; que de cumplirse los plazos se tendría que un desalojo se ejecuta en un plazo de 15 días, aunque en la práctica resultaría casi imposible que la restitución del inmueble se materialice en los plazos que ella ordena.

Finalmente, en cuanto a nuestro objetivo general: Analizar de qué manera el desalojo por intervención notarial incide en la restitución de la posesión del inmueble en el distrito de Tarapoto, año 2019, se tiene que, de la opinión recogida por nuestros expertos, se advierte que el DIN, constituye una buena forma de optimización de los procesos de desalojo, pues otorga mayor celeridad a los procesos judiciales; toda vez que contribuye al descongestionamiento de la carga procesal del poder judicial y, además, busca proteger a los propietarios en la restitución de la posesión del inmueble, pero que sin embargo, los requisitos de procedibilidad son desproporcionales en el sentido que el arrendador tiene que elevar el contrato a escritura pública, siendo esto muy oneroso, o la otra opción es que este plasmado en el FUA lo cual tiene que estar con firmas legalizadas y parte de ellos registrado en el RAV, siendo esto muy burocrático y también costoso. Bastaría, que la formalidad exigida sea que el contrato conste en documento privado con firmas legalizadas. En cuanto a la finalidad de ley, esto es, que se ejecute un desalojo y por ende la restitución del bien inmueble a su propietario o a quien detente el derecho de posesión en los plazos que contempla la ley mencionada, se ha visto que, ello resultaría difícil, teniéndose en cuenta que, una vez que mesa de partes del PJ recibe la solicitud de lanzamiento hasta que llegue a conocimiento del JPL, pueden transcurrir podrían transcurrir de 2 a 7 días. Posteriormente, el juzgador atendiendo a su carga procesal y los procesos urgentes y atrasados, priorizara a aquellos, luego recién se avocará al conocimiento de la causa y emitirá la resolución que ordena el lanzamiento judicial, esto podría ocurrir en 15 o incluso podría pasar más de 2 meses. Luego, la decisión contenida en una resolución será puesta en conocimiento de la PNP para que preste su auxilio, y es de conocimiento que esta comunicación no es inmediata, lo aquí mencionado confirma nuestra hipótesis de investigación, la misma que versa de la siguiente manera: El desalojo por intervención notarial en la restitución de la posesión del inmueble en el distrito de Tarapoto, año 2019, incide de manera negativa, prolongada, onerosa y tardía; toda vez que los plazos y requisitos de procedibilidad establecidos en el corpus normativos de la Ley N° 30933, no se cumplen en la práctica, debido a la excesiva carga procesal del poder judicial y en cuanto a los requisitos, estos resultan ser plausibles de exigencias inconsistentes y costosas.

#### **4.4. Discusión de resultados.**

La doctrina, respecto al desalojo señala que, ello constituye una acción posesoria en la que el arrendador reclama la restitución del bien contra el arrendatario (Barrón, 2013).

Enrique Falcón por su parte manifiesta que, el desalojo también conocido como desahucio, enarbola la obligación de restituir el bien al ocupante excluyéndolo de la posesión de una propiedad por razones justificadas (Falcón, 1978).

Por otro lado, el XI Pleno Casatario Civil, refiriéndose a la naturaleza del desalojo, ha señalado, que aquella es una acción posesoria judicial, cuya finalidad yace en el resarcimiento de la posesión del inmueble que es ejercida por quien está obligado a devolverlo, siendo el proceso sumarísimo la vía procedimental para dilucidarse la controversia, respecto a la devolución de la posesión. Para el jurista, Pereyra (2017), esta vía sería la más idónea toda vez; que está caracterizada de rapidez, de plazos cortos y actos enfocados de acuerdo al principio de concentración.

De lo hasta aquí expresado, se deduce que el desalojo tiene como finalidad principal lograr la restitución de la posesión del bien. En efecto, el desalojo es consecuencia del incumplimiento de un contrato de arrendamiento. Una definición genérica del contrato de arrendamiento es cuando el propietario de un inmueble cede temporalmente su uso y disfrute a otra persona a cambio del pago de una renta que es conocido también como merced conductiva. Tradicionalmente suele llamarse alquiler, y se formaliza en un contrato; sin embargo, el contrato de arrendamiento fenece principalmente por vencimiento de plazo o por falta de pago.

En nuestro país, se han implementado una serie de mecanismos jurídicos, cuya finalidad radica en el hecho de que, tras la celebración de un contrato de arrendamiento de un inmueble, y este sea incumplido o haya fenecido y el arrendador se negará a la

devolución del mismo, el propietario o quien ostenta el derecho a la posesión a través de la incoación de un proceso de desalojo, se restituya la misma, en el menor tiempo posible. Es así, que el legislador nacional emite la Ley N°30933 - Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, publicada el 24 de abril de 2019, que busca que la restitución de la posesión del inmueble se haga efectiva en un plazo de 15 días, que primero analizaremos las condiciones de admisibilidad y procedibilidad para luego analizar el tiempo que ahí se estipula.

Se señala en los arts. 4° y 5° de la norma en análisis, que para solicitar el desalojo amparados por la Ley N° 30933, se deben cumplir con individualizar el bien inmueble, que el contrato de arrendamiento debe estar contenido en el FUA, o bajo escritura pública, además del expreso sometimiento de las partes a tal régimen, entre otros. En opinión de nuestros expertos, entre ellos Freyre (2020), señalo que los requisitos de procedibilidad son desproporcionales en el sentido que el arrendador tiene que elevar el contrato a escritura pública, siendo esto muy oneroso, o la otra opción es que este plasmado en el FUA lo cual tiene que estar con firmas legalizadas y parte de ellos registrado en el RAV, siendo esto muy burocrático y oneroso. Bastaría, que la formalidad exigida sea que el contrato conste en documento privado con firmas legalizadas”. Similar postura mantiene Muñoz (2020), cuando refiere que las condiciones de procedibilidad por un lado resultarían ser onerosa que se traducen en el hecho de elevar el contrato a escritura pública; pero que, sin embargo, cumplir con este requisito es elemental por cuanto otorga seguridad jurídica, ya que se encontrará registrado notarialmente y se emitirá el Acta Contencioso Administrativo.

En esa misma línea, el profesor Mejorada (2019), señala que *“no existe justificación para que los contratos de esta naturaleza se exija formalidades y cláusulas complejas. Resulta ser suficiente que se haga por escrito, indicando el plazo, sometimiento a la decisión notarial y con firmas legalizadas”*.

Distinta es la opinión del experto Barrios, cuando señala que los requisitos exigidos para la procedencia del DIN, no son para nada onerosas, y mucho menos

desproporcionales, porque lo único que exige es que el contrato de arrendamiento se encuentre elevado bajo escritura pública, esa es la única exigencia y obviamente es lógicamente coherente para que sea irrefutable la prueba de poder cuestionar el título. Asimismo, refiere que, si se celebrara el contrato bajo escritura pública, ya no se cuestionara temas como la identidad, o la capacidad del otorgante, porque ya paso por el filtro del notario para escriturizar el documento.

A nuestro juicio, consideramos que los requisitos para la procedencia del desalojo notarial, entre ellos la cláusula de allanamiento a futuro, constituyen exigencias inconsistentes, burocráticas y onerosas, puesto que, partiendo del termino allanamiento a futuro, que en el lenguaje jurídico significa aceptación de la pretensión, impediría que el emplazado objete tal pretensión, es burocrática, por cuanto, la informalidad es inminente en nuestra sociedad, toda vez que existe una gran cantidad de inmuebles que no se encuentran saneados tanto física y jurídicamente y lo que es peor que ni siquiera figuran en los catastros municipales, y es onerosa, en tanto y en cuanto, resultaría muy costoso su formalización dado a las exigencias del contrato resultan ser bastante exagerado, que originarían que al mínimo error en la redacción sea causante para el cuestionamiento por el inquilino moroso. En otras palabras, la ley en análisis, lejos de dotar de flexibilidad y agilidad en la restitución del inmueble, lo complica aún más con una serie de exigencias y formalidades olvidando que la sencillez en el lenguaje es una cualidad que se clama respecto al Derecho, clamor frente al que los operadores jurídicos (legisladores) prefieren usar un tapón auditivo.

Ahora, pasando al análisis, del tiempo en que, según la ley N° 30933, el que ostente el derecho a recuperar la posesión del inmueble se hará efectivo en un plazo no mayor a 15 días. Al respecto de la posesión, el art. 896° del CC, la define como es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Gunter Gonzales Barrón, por su parte, señala que la posesión, es el control voluntario de un bien, con relativa permanencia o estabilidad, destinado al beneficio propio (autónomo), cuya finalidad es el uso y disfrute en cualquier momento, sin necesidad de un título jurídico que sirva de sustento (Gonzales B. , 2018, pág. 12). Para terminar respecto a la posesión, quiero

citar a Savigny que enfatizaba que la posesión tenía que tener dos elementos para constituirse como tal: “*el animus y el corpus*”. Tal como lo establece Hernández *el animus* constituye aquel elemento subjetivo, que vendría hacer la voluntad de poseer el bien para su propio beneficio, mientras que *el corpus* vendría a ser el elemento objetivo o material, en la que el sujeto posee o se encuentra en tenencia de la cosa, básicamente dispone de ella (Hernandez, 1980, pág. 63).

En cuanto a los plazos para la ejecución del lanzamiento judicial el Art. 9 de la ley en análisis señala: (...) Dentro del plazo de **tres (3)** días hábiles de recibidas la solicitud del interesado (...) *el juez de paz letrado competente verifica los requisitos de la solicitud y emite la resolución judicial en la que dispone el lanzamiento contra el arrendatario* (...) El JPL cursa oficio PNP, para que en el plazo de dos (2) días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, obligatoriamente y bajo responsabilidad, preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en su resolución judicial (...); es de verse, según la ley, que el plazo máximo para materializarse el desalojo sería en un máximo de 15 días 9 días en sede notarial y 6 días en sede judicial. Al respecto, el experto Freyre (2020), ha manifestado que en la práctica ejecutar el desalojo en 15 días, es difícil para ser cierto, toda vez que, el sistema de administración de justicia de nuestro país, tanto la carga procesal y los procedimientos contribuyen en el lento caminar o impulso de un proceso. Similar postura, sostiene los expertos Barrios & Muñoz (2020), cuando señalaron que, ello resultaría dificultoso, en tanto y en cuanto se sabe que el poder judicial no va a actuar con tanta prontitud, aunque eso resultaría ser lo más idóneo y esperado que se cumpla los plazos que establece la Ley N°30933, pero también la carga procesal que tiene el poder judicial es enorme.

Consideramos, que los plazos establecido en la Ley N° 30933 para la restitución del inmueble, resultarían ser casi imposibles en su ejecución, conforme bien lo ha remarcado el experto Freyre (2020) al señalar que, resultaría difícil y utópico el cumplimiento de los plazos, puesto que, una vez que mesa de partes del PJ recibe la solicitud de lanzamiento hasta que llegue a conocimiento del JPL, pueden transcurrir

de 2 a 7 días. Posteriormente, el juzgador atendiendo a su carga procesal y los procesos urgentes y atrasados, priorizara a aquellos, luego recién se avocará al conocimiento de la causa y emitirá la resolución que ordena el lanzamiento judicial, esto podría ocurrir en 15 o incluso podría durar inclusive varios meses. Luego, la decisión contenida en una resolución será puesta en conocimiento de la PNP para que preste su auxilio, y es de conocimiento que esta comunicación no es inmediata. Igual postura sostiene Muñoz (2020), al considerar que hacer posible la restitución de posesión del inmueble demandaría de más tiempo y no lo suficiente como los que regula la Ley N°30933.

Lo manifestado, es compartido por el jurista peruano Ramírez (2015), cuando citando al informe “*La Justicia en el Perú. Cinco grandes problemas*”, elaborado por La Ley y Gaceta Jurídica, sostiene que no será posible reformar el sistema de justicia en nuestro país, mientras ella conviva bajo la luz de la llamada “sobrecarga procesal”, sumado a ello, las deficiencias humanas que se fundan en éstas (carga procesal) para justificar sus propias rémoras y falta de vocación por la justicia. A propósito del informe antes referido, que vale decir, que tuvo como objeto de estudio tanto al proceso de desalojo y ejecución de garantías que en teoría deberían de ser sumamente céleres, encontró que el principal problema que padece el sistema de justicia en nuestro país, es la llamada demora procesal, pues ha quedado evidenciado que el tiempo que requiere los procesos de desalojo y ejecución de garantías para obtener sentencia consentida, oscilan entre 4 años, 3 meses, y 4 años 6 meses, respectivamente, quebrantando, el respeto al plazo razonable, a la tutela judicial efectiva y urgente. En cuanto a los factores que originan el retraso de los procesos judiciales, el estudio ha evidenciado que ello se debe a múltiples razones entre ellas se encuentran: el retraso en las notificaciones, retraso en los cargos de recepción de notificaciones, cambio de magistrados, suspensión y transición de sedes de juzgados, dilatación por parte de los abogados litigantes, huelga del poder judicial, etc.

Estos resultados difieren con la investigación realizada por Romero (2019), toda vez que allí, se afirma que la Ley N° 30933 repercute de manera positiva en los procesos

de desalojo ya que sujetaría procedimientos con plazos más cortos y reducidos, a través de la intervención de un notario.

Finalmente, correspondería analizar el desalojo por intervención notarial en contraste con el Proceso Único de Desalojo, Decreto Legislativo 1177, que se resume en lo siguiente: Cumplidos con los requisitos establecidos, se admite la demanda y se corre traslado al demandado para que en plazo de 5 días acredite tener contrato vigente o haber cumplido con la obligación exigida hasta antes del requerimiento (art. 15.1.d), después del cual el Juez expide la sentencia en la que ordena la ejecución del lanzamiento, y si esta es impugnada, se le concede sin efecto suspensivo (art. 15.1.k) debe ejecutarse dentro del plazo máximo de tres días de notificado (artículo 15.1.g). Sin embargo, al igual que la ley que origina nuestra investigación, el cumplimiento de los plazos en sede judicial, resultan ser una quimera.

Es latente la diferencia en cuanto a los plazos, si se asume que el Poder Judicial cumpliría los plazos conforme al mandato de la ley se tendría que el desalojo con intervención notarial una vez llegado al JPL, se ejecutaría en un plazo de 5 días hábiles, mientras que el Desalojo contemplado en el DL N° 1177, tomarían 11 días hábiles, lo que en la práctica teniendo la cuenta la lentitud de los procesos judiciales y la carga procesal entre factores, resultará casi imposible su cumplimiento en este lapso de tiempo.

Frente ello, nuestra postura versa, en que resulta más célere el procedimiento contemplado en la Ley N° 30933 - Ley que regula el Procedimiento Especial de desalojo con Intervención Notarial en comparación al desalojo contemplado en el DL. N° 1177, toda vez; que de cumplirse los plazos en sede judicial se tendría que un desalojo de esta naturaleza se ejecuta en un plazo de 5 días, aunque en la práctica conforme lo hemos venido sosteniendo, resultaría casi imposible en su materialización, lo que originaría que el desalojo por intervención notarial intervenga de manera prolongada, onerosa y tardía en la restitución de la posesión del inmueble vulnerándose los principios de economía y celeridad procesal del que ostente el derecho a la posesión, postura que confirma nuestra hipótesis de investigación.

Similar posición, sostiene el tesista Quintana (2016) cuando en su investigación concluye que, en el Primer Juzgado Civil Permanente de San Juan de Lurigancho, existe dilataciones y demoras en los procesos de desalojo, esto quiere decir que al ser este un proceso sumarísimo, no se estaría cumpliendo con el principio de celeridad procesal, de igual forma se estaría vulnerando el principio debido proceso y el principio de economía procesal, en consecuencia se vulnera los derechos constitucionales de los justiciables

## **V. CONCLUSIONES.**

- 5.1. El desalojo por intervención notarial en la restitución de la posesión del inmueble en el distrito de Tarapoto, año 2019, opera de manera prolongada, onerosa y tardía; toda vez que los plazos y requisitos de procedibilidad establecidos en el corpus normativos de la Ley N° 30933, no se cumplen en la práctica, debido a la excesiva carga procesal del poder judicial y en cuanto a los requisitos, estos resultan ser plausibles de exigencias inconsistentes y costosas, vulnerando además los principios de economía y celeridad procesal del que ostente el derecho a la posesión.
- 5.2. Las condiciones de admisibilidad y procedibilidad de la Ley N° 30933, constituyen exigencias inconsistentes, burocráticas y onerosas, puesto que, lejos de dotar de flexibilidad y agilidad en la restitución del inmueble, lo complican aún más con una serie de exigencias y formalidades olvidando que la sencillez en el lenguaje es una cualidad que se clama respecto al Derecho.
- 5.3. El tiempo transcurrido para la restitución de la posesión del bien desde la solicitud ante el notario hasta el lanzamiento judicial, es sumamente prolongado que podría durar meses, puesto que en práctica no se cumplen con los plazos establecido en la Ley N° 30933, más aún si se tiene en cuenta que, una vez que mesa de partes del PJ recibe la solicitud de lanzamiento hasta que llegue a conocimiento del JPL, pueden transcurrir de 2 a 7 días. Posteriormente, el juzgador atendiendo a su carga procesal y los procesos urgentes y atrasados, priorizara a aquellos, luego recién se avocará al conocimiento de la causa y emitirá la resolución que ordena el lanzamiento judicial, esto podría ocurrir en 15 o incluso podría durar inclusive varios meses.
- 5.4. Resulta más célere el procedimiento contemplado en la Ley N° 30933 - Ley que regula el Procedimiento Especial de DIN en comparación al desalojo contemplado en el DL. N° 1177, toda vez; que de cumplirse los plazos en sede judicial se tendría que un desalojo de esta naturaleza se ejecuta en un plazo de 5 días, aunque en la práctica conforme lo hemos venido sosteniendo, resultaría casi imposible en su materialización.

## **VI. RECOMENDACIONES**

- 6.1. Al congreso de la república, la modificatoria del Art. 4 de la Ley N° 30933 - Ley que regula el Procedimiento Especial de desalojo con Intervención Notarial, debiendo exigirse para la procedencia del desalojo, que el contrato de arrendamiento sea mediante contrato privado con certificación notarial, subsistiendo las demás exigencias.
- 6.2. Al Consejo Ejecutivo del Poder judicial, la creación de Juzgados de Paz Letrados Transitorios en todos los distritos judiciales del Perú, cuya labor sea exclusivamente la de conocer procesos de desalojos.
- 6.3. Al MEF para que, de conformidad con el artículo 6° del D. L. N° 183 - LOMEF, disponga las partidas presupuestarias que permitan financiar los gastos que demande la ejecución de la creación de Juzgados de Paz Letrados Transitorios en todos los distritos judiciales del Perú.
- 6.4. Al estado peruano, promover en el país la formalización de la propiedad inmobiliaria, mediante la creación de programas de capacitación y apoyo, de modo que se motive a los propietarios a formar parte activa en la industria del alquiler de inmuebles, con la plena confianza que obtendrán protección jurídica real y eficiente frente a inquilinos morosos.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

- Azofeifa, G. (2016). *Análisis jurídico del desahucio en los arrendamientos civiles y comerciales a la luz de la Ley 9160: Monitorio Arrendaticio*. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica, Costa Rica.
- Barrón, G. H. (2013). *Acción Reivindicatoria y Desalojo por Precario*. Derecho y Cambio Social, 18.
- Bazan, V. (2019). *El Procedimiento del Desalojo Notarial. Comentario al Proyecto de Ley N°3312-2018*. Instituto Pácpico Actualidad Civil Al Día Con El Derecho, 271-272.
- Caal (2018). *Desalojos forzosos en alta Verapaz en el marco del respeto de los derechos humanos en el cumplimiento de las leyes y tratados internacionales en materia de derechos humanos*". Tesis con la que obtuvo el grado de Licenciado en la Universidad Rafael Landívar en Guatemala.
- Castillo, L. (2015). *El Vencimiento del Contrato de Arrendamiento y la Figura del Ocupante Precario*. Tesis Para Obtener El Título Profesional De Abogado. Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo.
- Falcón, E. M. (1978). *Derecho procesal civil, comercial y laboral*. Buenos Aires: Cooperadora De Derecho Y Ciencias Sociales.
- Gonzales, B. (2018). *Proceso de desalojo y posesión precaria*. Lima: Imprenta Editorial El Búho E.I.R.L.
- Gonzales, G. (2018). *Proceso De Desalojo y Posesión Precaria*. Lima: Imprenta Editorial El Búho E.I.R.L.
- Hernandez, A. (1980). *La Posesión*. Madrid: Madrid: Editorial Civitas S.A.
- Leguizamón, J. (2014). *El Desalojo en el contrato de arrendamiento: Un Estudio Comparado entre Colombia y los Estados Unidos*. Trabajo De Grado Para Optar Al Título De. Universidad Católica De Colombia, Bogotá D.C.

- Leopaldo, P. (S.F.). *El Juez y el derecho*. Obtenido De lus Revista Jurídica: <https://www2.unla.mx/lusunla14/opinion/el%20juez%20y%20el%20derecho.htm>
- Miranda, L. (2008). *La necesidad de reformar los procedimientos de juicio sumario de desocupación y desahucio en la legislación guatemalteca*. Tesis para conferirse el grado académico de licenciado en ciencias jurídica y sociales. Universidad De San Carlos De Guatemala.
- Palacio, L. E. (1994). *Derecho Procesal Civil Tomo VII - Procesos de Ejecución*. Argentina: Editorial Nexis Lexis, 2da Edición.
- Pasco, A. (2019). *El Poseedor Precario un Enfoque Doctrinario y Jurisprudencial*. Lima: Imprenta Editorial El Buhó E.I.R.L.
- Pereyra, T. (2017). *Lp Pasión por el derecho. Obtenido de Potestades de oficio del Juez en el Proceso Sumarísimo*: <https://lpderecho.pe/potestades-de-oficio-juez-proceso-sumarisimo/>
- Petit, E. (1993). *Tratado elemental de derecho romano ((14avaed.) ed.)*. México: México: Editorial Porrúa.
- Polanco, C. (2016). *Arrendamiento y desalojo doctrina, jurisprudencia y casuística*. Arequipa: Perú: Cromeo Editores.
- Quintana, E. (2016). *El Incumplimiento de la celeridad procesal en los procesos de desalojo en el primer juzgado civil permanente de sjl*. Tesis Para Obtener El Título Profesional De Abogada. Universidad Cesar Vallejo, Lima.
- Ramírez (2015). *La Justicia en el Perú. Cinco grandes problemas*. La Ley y Gaceta Jurídica - Lima.
- Romero, A. (2019). *Análisis de la ley N° 30933 y la celeridad en los procesos de desalojo*. Tesis para obtener el título de abogada. Universidad Cesar Vallejo, Callao.
- Torres, J. (2019). *Noticiero Contable. Obtenido De Noticiero Contable*.

**Citas en ingles.**

Committee on the Right to Housing (CRH): Coordination Centre, c/o Bandra East. Community Centre, 341-A, Siddharth Colony, Bandra (E), Bombay 400 051, India.

Centre for Equality Rights in Accommodation (CERA), 517 College St., Suite 408, Toronto M6G 1A8, Canadá.

Centre on Housing Rights and Evictions (COHRE), Postbus 15100, 3501 BC, Utrecht  
Oxford University, 2015, *Oxford Dictionary of Law*, Oxford University Press

**ANEXOS.**

**Anexo: Operacionalización de variables.**

<b>VARIABLES</b>	<b>DEFINICIÓN CONCEPTUAL</b>	<b>DEFINICIÓN OPERACIONAL</b>	<b>DIMENSIONES</b>	<b>INDICADORES</b>	<b>TEC. INSTR.</b>	
El desalojo por intervención notarial.	Proceso que mediante la intervención del notario y del juez se busca la recuperación de la posesión de un inmueble que es detentado por una persona obligada a restituirlo.	Tiene dos etapas: una notarial y una judicial, cuya finalidad es devolver la posesión del inmueble en el menor tiempo posible a quien ostente tal derecho.	Naturaleza jurídica del desalojo	Partes legitimadas	<b>Técnicas:</b> Entrevista a expertos.	
				Sujetos obligados		
				Tratamiento procesal		
				Objeto del desalojo		
			Condiciones de admisibilidad y procedibilidad de la Ley N° 30933.	Formalidad		<b>Instrumentos:</b> Guía de preguntas.
				Plazos		
				Notarías		
la restitución de la posesión del inmueble	Es la materialización de la recuperación de la posesión, que era detentado por un tercero	Es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad	Naturaleza jurídica de la posesión	Posturas de la doctrina y Jurisprudencia.	<b>Técnicas:</b> Entrevista a expertos. Análisis documental.	
				Obligados		
				Teorías de la posesión.		
			Formas de restituir la posesión, según la doctrina, la ley, y el derecho comparado	Ley N° 30933		
				D.L. 1177		
				Desalojo en la vía sumaria		
				Sentencia		

**Fuente: Elaboración propia.**

### Anexo: Matriz de consistencia.

Título: El desalojo por intervención notarial y la restitución de la posesión del inmueble en el distrito de Tarapoto, año 2019.			
Formulación del Problema	Objetivos	Hipótesis	Técnicas E Instrumentos
<p><b>Problema general.</b></p> <p>¿De qué manera desalojo por intervención notarial incide en la restitución de la posesión del inmueble en el distrito de Tarapoto, año 2019?.</p> <p><b>Problemas específicos.</b></p> <p>¿Cuáles son las condiciones de admisibilidad y procedibilidad del desalojo notarial a la luz de la ley N° 30933, en el distrito de Tarapoto año, 2019?</p> <p>¿Cuál es el tiempo transcurrido para la restitución de la posesión del bien desde la solicitud ante el notario hasta el lanzamiento judicial, en el distrito de Tarapoto?</p> <p>¿Es más célere el desalojo por intervención notarial que el Proceso Único de Desalojo, Decreto Legislativo 1177?</p>	<p><b>Objetivo general.</b></p> <p>Analizar de qué manera el desalojo por intervención notarial incide en la restitución de la posesión del inmueble en el distrito de Tarapoto, año 2019.</p> <p><b>Objetivos específicos.</b></p> <p>Estudiar las condiciones de admisibilidad y procedibilidad del desalojo notarial a la luz de la ley N° 30933.</p> <p>Analizar el tiempo transcurrido para la restitución de la posesión del bien desde la solicitud ante el notario hasta el lanzamiento judicial.</p> <p>Comparar el desalojo por intervención notarial y el Proceso Único de Desalojo, Decreto Legislativo 1177.</p>	<p>El desalojo por intervención notarial en la restitución de la posesión del inmueble en el distrito de Tarapoto, año 2019, incide de manera negativa, prolongada, onerosa y tardía; toda vez que los plazos y requisitos de procedibilidad establecidos en el corpus normativos de la Ley N° 30933, no se cumplen en la práctica, debido a la excesiva carga procesal del poder judicial y en cuanto a los requisitos, estos resultan ser plausibles de exigencias inconsistentes y costosas.</p>	<p><b>Técnicas.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Entrevista a expertos.</li> <li>2. Estudio de Casos.</li> </ol> <p><b>Instrumentos.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Guía de preguntas.</li> <li>2. Guía de análisis documental.</li> </ol>

**Fuente:** *Elaboración propia.*

## Anexo: Instrumento de recolección de datos.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

### ENTREVISTA

Estimado profesional, se espera su gentil colaboración y ante todo su sinceridad para el desarrollo de la presente entrevista, la misma que tiene por finalidad, el estudio y desarrollo de mi investigación denominada: *El desalojo por intervención notarial y la restitución de la posesión del inmueble en el distrito de Tarapoto, año 2019*". Lea atentamente y empiece contestando a los siguientes enunciados, según crea conveniente:

N° de Entrevista	
Nombre del experto.	
Especialidad:	
Instrucciones: Se solicita responder a cada una de las preguntas que se detallan a continuación El objetivo de esta entrevista es recolectar información con fines académicos Se agradece por anticipado las respuestas que brinde a la presente	

En cuanto al objetivo: *Estudiar las condiciones de admisibilidad y procedibilidad del desalojo notarial a la luz de la ley N° 30933, en el distrito de Tarapoto año, 2019.*

1. ¿Qué opina sobre el desalojo por intervención notarial, contemplado en la Ley N° 30933?

---

---

---

2. ¿Qué opina usted respecto a las condiciones de admisibilidad y procedibilidad de la Ley N° 30933 (desalojo por intervención notarial)? ¿Considera que son desproporcionales, onerosas y burocráticas?

---

---

---

3. Según su criterio. ¿En qué debería modificarse la Ley N° 30933, para que las condiciones de admisibilidad y procedibilidad posibiliten que la restitución de la posesión del bien inmueble sea en un menor tiempo posible, menos onerosa, menos burocrática y más efectiva?

---

---

---

***En cuanto al objetivo: Analizar el tiempo transcurrido para la restitución de la posesión del bien desde la solicitud ante el notario hasta el lanzamiento judicial, en el distrito de Tarapoto, año 2019.***

4. ¿Considera usted que el Juzgado de Paz Letrado, en un plazo de tres días emitirá la resolución judicial en la que dispone el lanzamiento contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el inmueble; así como, la orden de descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o de encontrarse cerrado el inmueble?

---

---

---

5. ¿Considera usted que los plazos establecidos en la Ley N° 30933; es decir, desde la solicitud ante el notario hasta la resolución judicial que dispone el lanzamiento (15 días), resultarían posibles de cumplirse en la práctica?

---

---

---

6. Según su criterio. ¿Considera que el desalojo por intervención notarial, interviene en igual similitud en tiempo al de un proceso de desalojo por falta de pago en la vía sumarísima?

---

---

---

**INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA**
**V. DATOS GENERALES**

Apellidos y nombres del experto : PEDRO ARCOS VASQUEZ  
 Institución donde labora : ESTUDIO JURÍDICO ARCOS VASQUEZ ABOGADO E.I.R.L  
 Especialidad : MAESTRÍA EN DERECHO PENAL Y  
 DERECHO PROCESAL PENAL  
 Instrumento de evaluación : ENTREVISTA  
 Autor (s) del instrumento (s) : LLANINA YEYKY REATEGUI AREVALO

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**
**MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)**

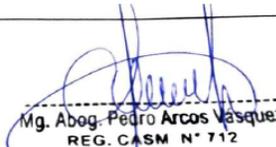
CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable, en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a la variable: <b><i>El desalojo por intervención notarial.</i></b>					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable, de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores.					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variable de estudio: <b><i>El desalojo por intervención notarial.</i></b>					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de la variable: <b><i>El desalojo por intervención notarial.</i></b>					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
<b>PUNTAJE TOTAL</b>						<b>50</b>

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente"; sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)

**VII. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**
**EL INSTRUMENTO ES APLICABLE.**
**PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

50

Tarapoto, 26 de noviembre de 2020



Mg. Abog. Pedro Arcos Vasquez  
 REG. CASM N° 712

Sello personal y firma

**INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA**
**VI. DATOS GENERALES**

Apellidos y nombres del experto : PEDRO ARCOS VASQUEZ  
 Institución donde labora : ESTUDIO JURÍDICO ARCOS VASQUEZ ABOGADO E.I.R.L  
 Especialidad : MAESTRÍA EN DERECHO PENAL Y  
 DERECHO PROCESAL PENAL  
 Instrumento de evaluación : ENTREVISTA  
 Autor (s) del instrumento (s) : LLANINA YEYKY REATEGUI AREVALO

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**
**MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)**

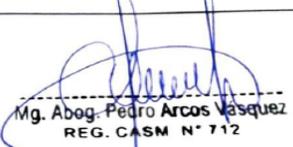
CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable, en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a la variable: <b>La restitución de la posesión del inmueble.</b>					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable, de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores.					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variable de estudio: <b>La restitución de la posesión del inmueble.</b>					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de la variable: <b>La restitución de la posesión del inmueble.</b>					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
<b>PUNTAJE TOTAL</b>						<b>50</b>

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente"; sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)

**VIII. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**
**EL INSTRUMENTO ES APLICABLE.**
**PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

50

Tarapoto, 26 de noviembre de 2020

  
 Mg. Abog. Pedro Arcos Vasquez  
 REG. C.A.S.M. N° 712  
 Sello personal y firma

INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

IX. DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto ANGEL MANUEL RIVAS CASTILLO  
 Institución donde labora CAJA PIURA  
 Especialidad MAESTRIA EN DERECHO PENAL  
 Instrumento de evaluación ENTREVISTA  
 Autor (s) del instrumento (s) LLANINA YEYKY REATEGUI AREVALO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable, en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a la variable <i>El desalojo por intervención notarial.</i>					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable, de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variable de estudio <i>El desalojo por intervención notarial.</i>					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de la variable: <i>El desalojo por intervención notarial.</i>					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento					X
PUNTAJE TOTAL						50

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente", sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)

XI. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

EL INSTRUMENTO ES APLICABLE.

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

50

Tarapoto, 26 de noviembre de 2020



Señal personal y firma

INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

X. DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto : ANGEL MANUEL RIVAS CASTILLO  
 Institución donde labora : CAJA PIURA  
 Especialidad : MAESTRIA EN DERECHO PENAL  
 Instrumento de evaluación : ENTREVISTA  
 Autor (s) del instrumento (s) : LLANINA YEYKY REATEGUI AREVALO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable, en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a la variable: <b>La restitución de la posesión del inmueble.</b>					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable, de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores.					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variable de estudio: <b>La restitución de la posesión del inmueble.</b>					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de la variable: <b>La restitución de la posesión del inmueble.</b>					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
<b>PUNTAJE TOTAL</b>						50

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente", sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)

XII. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

EL INSTRUMENTO ES APLICABLE.

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

50

Tarapoto, 26 de noviembre de 2020

  
 Sello personal y firma

**INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA**
**I. DATOS GENERALES**

Apellidos y nombres del experto : EVELINA ELIZABETH CHAVEZ ALFARO  
 Institución donde labora : ESTUDIO JURÍDICO EVELINA CHAVEZ  
 Especialidad : MAESTRÍA EN DERECHO PENAL Y CIENCIAS  
 CRIMINOLÓGICAS  
 Instrumento de evaluación : ENTREVISTA  
 Autor (s) del instrumento (s) : LLANINA YEYKY REATEGUI AREVALO

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**
**MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)**

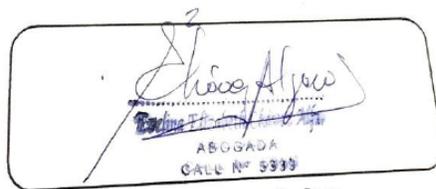
CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable, en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a la variable: <b>El desalojo por intervención notarial.</b>					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable, de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores.					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variable de estudio: <b>El desalojo por intervención notarial.</b>					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de la variable: <b>El desalojo por intervención notarial.</b>					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
<b>PUNTAJE TOTAL</b>						<b>50</b>

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente"; sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**
**EL INSTRUMENTO ES APLICABLE.**
**PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

50
----

Tarapoto, 26 de noviembre de 2020



ABGGADA  
 CALLE N° 5333

Sello personal y firma

**INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA**
**II. DATOS GENERALES**

Apellidos y nombres del experto : EVELINA ELIZABETH CHAVEZ ALFARO  
 Institución donde labora : ESTUDIO JURÍDICO EVELINA CHAVEZ  
 Especialidad : MAESTRÍA EN DERECHO PENAL Y CIENCIAS  
 CRIMINOLÓGICAS  
 Instrumento de evaluación : ENTREVISTA  
 Autor (s) del instrumento (s) : LLANINA YEYKY REATEGUI AREVALO

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**
**MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)**

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable, en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a la variable: <b>La restitución de la posesión del inmueble.</b>					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable, de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores.					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variable de estudio: <b>La restitución de la posesión del inmueble.</b>					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de la variable: <b>La restitución de la posesión del inmueble.</b>					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
<b>PUNTAJE TOTAL</b>		<b>50</b>				

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente"; sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)

**IV. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**
**EL INSTRUMENTO ES APLICABLE.**
**PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

50

Tarapoto, 26 de noviembre de 2020



ABOGADA  
CALL Nº 5333

Sello personal y firma



## Guía de Análisis documental.

**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

### GUÍA DE ANALISIS DOCUMENTAL

La presente guía de análisis documental fue elaborada con fines académicos con la finalidad de conocer la problemática expuesta referente a cómo incide el desalojo por intervención notarial en la restitución de la posesión del inmueble en el distrito de Tarapoto, año 2019.

N° de Ficha	
Tipo de documento analizado	
Fecha:	
<b>Instrucciones:</b> En el documento analizado verificar la ocurrencia de cada uno de los indicadores o elementos que se detallan a continuación Puede que en el documento no se detalle de la forma como se explica en el formato que tiene una estructura legal – jurídica con fines de investigación, sin embargo determinar el criterio del investigador para valorar su ocurrencia	

Estudiar las condiciones de admisibilidad y procedibilidad del desalojo notarial a la luz de la ley N° 30933, en el distrito de Tarapoto año, 2019			
DIMENSION	INDICADOR	Fundamentación jurídica	Conclusiones y observaciones
Condiciones de procedibilidad y admisibilidad de la Ley N° 30933	En el documento analizado, ¿se han cumplido con los requisitos de procedibilidad contemplado en el art. 4° de la Ley N° 30933?		
	Cuáles son los contenidos de los contratos de arrendamiento		



<p>Tramite en sede extrajudicial</p>	<p>Se cursa carta notarial, indicando vencimiento de contrato o no falta de pago. Luego, solicitud ante el notario alegando cualesquiera de las causales indicado en la carta notarial, este verifica que se hayan cumplido los requisitos del Art. 4 y corre traslado al inquilino para que en el plazo de 5 días para su oposición. Vencido el plazo con o sin oposición en notaria extiende el acta no contenciosa que dispone el lanzamiento, el mismo que tiene título ejecutivo.</p>	<p>El arrendador, demandará el desalojo, a través del proceso único de ejecución de desalojo, indicando la(s) causal(es) en que sustenta su pretensión, pudiendo acumular a ésta, la pretensión de pago de ser el caso, en los términos del artículo 14 del presente decreto legislativo.</p>	<p>En el DIN, existe un trámite de carácter extrajudicial, es decir en sede notarial, para que una vez que el notario verifique los requisitos exigidos extienda en acta no contenciosa, y luego de ello recién acudir a la vía judicial, mientras que el DLD, es más simple y sencillo ya que le mismo formulario adquiere calidad de título ejecutivo, ello ya facultaría acudir al poder judicial</p>	<p>El DID, resulta ser más idóneo y más practico</p>
<p>Tramite en sede judicial</p>	<p>El interesado formula solicitud de lanzamiento dirigida al juez de paz letrado, con la autorización de letrado y el pago de la tasa judicial respectiva, para que sea trasladada por el notario conjuntamente con la copia legalizada del expediente notarial. Dentro del plazo de tres (3) días hábiles de recibidas la solicitud del interesado y las copias legalizadas del expediente remitidas por el notario, el juez de paz letrado verifica los requisitos de la solicitud y emite la resolución judicial en la que dispone el lanzamiento contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el inmueble; así como, la orden de descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o de encontrarse cerrado el inmueble, para ello oficia a la PNP para que en el plazo de 2 días de recibida la notificación preste auxilio en la ejecución. Procede el recurso de apelación sin efecto suspensivo.</p>	<p>El juez corre traslado de la demanda al arrendador otorgándole un plazo de 5 días para que conteste la demanda y de ser caso deduzca excepciones y defensas previas reguladas por el código procesal civil. vencido el plazo para contestar, con la contestación o sin ésta, el juez debe sentenciar en un plazo máximo de tres (03) días hábiles De declararse fundada la demanda, la resolución judicial dispone el desalojo, el descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial para ello, oficia en el plazo de tres (03) a la PNP para el auxilio en la ejecución Procede el recurso de apelación contra la sentencia y se interpone dentro del plazo de tres (03) días hábiles y se concede sin efecto suspensivo. l. concedida la apelación, se elevará el expediente dentro de un plazo no mayor de dos (02) días hábiles, contado desde la concesión del recurso. m. el juez superior, en un plazo no mayor de tres (03) días hábiles de recibido el expediente, admitirá o no el recurso de apelación y notificará de su decisión a las partes, siendo esta decisión inimpugnable. de haber admitido el recurso de apelación, el juez comunicará a las partes que el proceso ha quedado expedito para ser resuelto dentro del plazo de los tres (03) días hábiles siguientes.</p>	<p>Es latente la diferencia en cuanto a los plazos, si se asume que el Poder Judicial cumpliría los plazos conforme al mandato de la ley se tendría que el desalojo con intervención notarial una vez llegado al JPL, se ejecutaría en un plazo de 5 días hábiles, mientras que el Desalojo contemplado en el DL, tomarían 11 días hábiles, lo que en la práctica teniendo la cuenta la lentitud de los procesos judiciales y la carga procesal entre factores, resultará casi imposible su cumplimientos en este lapso de tiempo.</p>	<p>Resulta más célere el procedimiento contemplado en la Ley N° 30933 - Ley que regula el Procedimiento Especial de desalojo con Intervención Notarial, toda vez; que de cumplirse los plazos se tendría que un desalojo se ejecuta en un plazo de 15 días, aunque en la práctica resultaría casi imposible que la restitución del inmueble se materialice en los plazos que ella ordena</p>

INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

III. DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto : EVELINA ELIZABETH CHAVEZ ALFARO  
 Institución donde labora : ESTUDIO JURÍDICO EVELINA CHAVEZ  
 Especialidad : MAESTRÍA EN DERECHO PENAL Y CIENCIAS  
 CRIMINOLÓGICAS  
 Instrumento de evaluación : ANALISIS DOCUMENTAL  
 Autor (s) del instrumento (s) : LLANINA YEYKY REATEGUI AREVALO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable, en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a la variable: <b>El desalojo por intervención notarial.</b>					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable, de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores.					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variable de estudio: <b>El desalojo por intervención notarial.</b>					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de la variable: <b>El desalojo por intervención notarial.</b>					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
<b>PUNTAJE TOTAL</b>						50

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente"; sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)

V. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

EL INSTRUMENTO ES APLICABLE.

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

50

Tarapoto, 26 de noviembre de 2020



ABOGADA  
 CALLE N° 5333

Sello personal y firma



INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

IV. DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto : EVELINA ELIZABETH CHAVEZ ALFARO  
 Institución donde labora : ESTUDIO JURÍDICO EVELINA CHAVEZ  
 Especialidad : MAESTRÍA EN DERECHO PENAL Y CIENCIAS CRIMINOLÓGICAS  
 Instrumento de evaluación : ANALISIS DOCUMENTAL  
 Autor (s) del instrumento (s) : LLANINA YEYKY REATEGUI AREVALO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable, en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a la variable: <b>La restitución de la posesión del inmueble.</b>					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable, de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores.					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variable de estudio: <b>La restitución de la posesión del inmueble.</b>					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de la variable: <b>La restitución de la posesión del inmueble.</b>					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
<b>PUNTAJE TOTAL</b>		50				

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente"; sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)

VI. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

EL INSTRUMENTO ES APLICABLE.

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

50

Tarapoto, 26 de noviembre de 2020

ABOGADA  
 CALL N° 5939

Sello personal y firma

INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

VII. DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto PEDRO ARCOS VASQUEZ  
 Institución donde labora ESTUDIO JURÍDICO ARCOS VASQUEZ ABOGADO E I R L  
 Especialidad MAESTRÍA EN DERECHO PENAL Y  
 DERECHO PROCESAL PENAL  
 Instrumento de evaluación ANALISIS DOCUMENTAL  
 Autor (s) del instrumento (s) LLANINA YEYKY REATEGUI AREVALO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable, en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a la variable: <i>El desalojo por intervención notarial.</i>					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable, de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores.					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variable de estudio: <i>El desalojo por intervención notarial.</i>					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de la variable: <i>El desalojo por intervención notarial.</i>					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
<b>PUNTAJE TOTAL</b>						50

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente"; sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)

IX. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

EL INSTRUMENTO ES APLICABLE.

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

50

Tarapoto, 26 de noviembre de 2020



Mg. Abog. Pedro Arcos Vasquez  
 REG. C.A.S.M. N° 712

Sello personal y firma

INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

VIII. DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto PEDRO ARCOS VASQUEZ  
 Institución donde labora ESTUDIO JURÍDICO ARCOS VASQUEZ ABOGADO E I R L  
 Especialidad MAESTRÍA EN DERECHO PENAL Y  
 DERECHO PROCESAL PENAL  
 Instrumento de evaluación ANALISIS DOCUMENTAL  
 Autor (s) del instrumento (s) LLANINA YEYKY REATEGUI AREVALO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable, en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a la variable: <b>La restitución de la posesión del inmueble.</b>					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable, de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variable de estudio <b>La restitución de la posesión del inmueble.</b>					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de la variable: <b>La restitución de la posesión del inmueble.</b>					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
<b>PUNTAJE TOTAL</b>						50

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente"; sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)

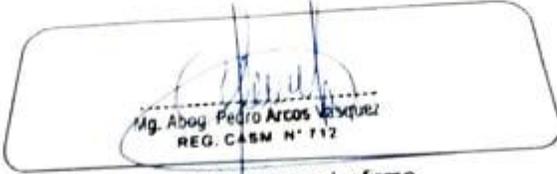
X. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

EL INSTRUMENTO ES APLICABLE.

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

50

Tarapoto, 26 de noviembre de 2020



Mg. Abog. Pedro Arcos Vasquez  
 REG. CASM N° 112

Sello personal y firma

INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

XI. DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto : ANGEL MANUEL RIVAS CASTILLO  
 Institución donde labora : CAJA PIURA  
 Especialidad : MAESTRÍA EN DERECHO PENAL  
 Instrumento de evaluación : ANALISIS DOCUMENTAL  
 Autor (s) del instrumento (s) : LLANINA YEYKY REATEGUI AREVALO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACCEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	INDICADORES				
		1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable, en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a la variable: <i>El desalojo por intervención notarial.</i>					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable, de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores.					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variable de estudio: <i>El desalojo por intervención notarial.</i>					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de la variable: <i>El desalojo por intervención notarial.</i>					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
<b>PUNTAJE TOTAL</b>						50

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente", sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)

XIII. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

EL INSTRUMENTO ES APLICABLE.

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

50

Tarapoto, 26 de noviembre de 2020


  
 Sello personal y firma

INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

XII. DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto ANGEL MANUEL RIVAS CASTILLO  
 Institución donde labora CAJA PIURA  
 Especialidad MAESTRÍA EN DERECHO PENAL  
 Instrumento de evaluación ANALISIS DOCUMENTAL  
 Autor (s) del instrumento (s) LLANINA YEYKY REATEGUI AREVALO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable, en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a la variable <b>La restitución de la posesión del inmueble.</b>					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable, de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores.					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variable de estudio <b>La restitución de la posesión del inmueble.</b>					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de la variable <b>La restitución de la posesión del inmueble.</b>					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
<b>PUNTAJE TOTAL</b>		50				

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente", sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)

XIV. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

EL INSTRUMENTO ES APLICABLE.

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

50

Tarapoto, 26 de noviembre de 2020



Sofo personal y firma

## Base de datos.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

### ENTREVISTA

Buenos (as) días (tardes), soy estudiante de la Escuela Académica Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo y autora del trabajo de investigación titulado: ***El desalojo por intervención notarial y la restitución de la posesión del inmueble en el distrito de Tarapoto, año 2019***. Estimado profesional, se espera su gentil colaboración y ante todo su sinceridad para el desarrollo de la presente entrevista, la misma que tiene por finalidad, el estudio y desarrollo de mis objetivos específicos. Lea atentamente y empiece contestando a los siguientes enunciados, según crea conveniente:

N° de Entrevista	01
Nombre del experto.	Carlos Miguel Muñoz Domínguez.
Especialidad:	Magister en Derecho Constitucional y Derecho Administrativo
Instrucciones:	Se solicita responder a cada una de las preguntas que se detallan a continuación El objetivo de esta entrevista es recolectar información con fines académicos Se agradece por anticipado las respuestas que brinde a la presente

En cuanto al objetivo: ***Interpretar las condiciones de admisibilidad y procedibilidad del desalojo notarial a la luz de la ley N° 30933, en el distrito de Tarapoto año, 2019.***

#### 1. ¿Qué opina sobre el desalojo por intervención notarial, contemplado en la Ley N° 30933?

No estoy de acuerdo con la Ley N°30933, en cuanto a la intervención del notario en un proceso contencioso. Impone al notario funciones que no le compete y desnaturaliza la competencia de un proceso de desalojo.

¿Qué opina usted respecto a las condiciones de admisibilidad y procedibilidad de la Ley N° 30933 (desalojo por intervención notarial)?  
¿Considera que son desproporcionales, onerosas y burocráticas?

Considero que son onerosas, cuando se tiene que cumplir con los requisitos de admisibilidad, de elevar a escritura pública el contrato de arrendamiento, pero también otorga seguridad jurídica, ya que se encontrará registrado notarialmente y se emitirá el Acta Contencioso Administrativo.

3. Según su criterio. ¿En qué debería modificarse la Ley N° 30933, para que las condiciones de admisibilidad y procedibilidad posibiliten que la restitución de la posesión del bien inmueble sea en un menor tiempo posible, menos oneroso, menos burocrático y más efectivo?

Considero que la Ley 30933 debería derogarse, ya que otorga al notario funciones que desnaturaliza su verdadera competencia, en este caso el notario ayudaría a una de las partes (arrendador) a recobrar su bien, actuaría como un abogado litigante contrato por el arrendador. En todo caso debería implementarse un juzgado especializado que se dedique a solucionar estos temas de procesos contenciosos y a librar la carga procesal de esta manera.

*En cuanto al objetivo: Analizar el tiempo transcurrido para la restitución de la posesión del bien desde la solicitud ante el notario hasta el lanzamiento judicial, en el distrito de Tarapoto, año 2019.*

4. ¿Considera usted que el Juzgado de Paz Letrado, en un plazo de tres días emitirá la resolución judicial en la que dispone el lanzamiento contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el inmueble; así como, la orden de descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o de encontrarse cerrado el inmueble?

No, esto es debido a la carga procesal que existe en los juzgados.

5. ¿Considera usted que los plazos establecidos en la Ley N° 30933; es decir, desde la solicitud ante el notario hasta la resolución judicial que dispone el lanzamiento, resultarían posibles de cumplirse en la práctica?

Considero que no, se llevaría plazos más largos, a los que establece la Ley N°30933.

6. Según su criterio. ¿Considera que el desalojo por intervención notarial, interviene en igual similitud en tiempo al de un proceso de desalojo en la vía sumarísima?

Existe una notable diferencia entre estos dos tipos de procesos, claramente La Ley N°30933 daría una solución mucho más pronto a los procesos de desalojo.



CARLOS MIGUEL MUÑOZ DOMÍNGUEZ  
TACNAO - NOTARIO DE MORAVIA - SAN MARTÍN



ENTREVISTA

Buenos (as) días (tardes), soy estudiante de la Escuela Académica Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo y autora del trabajo de investigación titulado: ***El desalojo por intervención notarial y la restitución de la posesión del inmueble en el distrito de Tarapoto, año 2019***. Estimado profesional, se espera su gentil colaboración y ante todo su sinceridad para el desarrollo de la presente entrevista, la misma que tiene por finalidad, el estudio y desarrollo de mis objetivos específicos. Lea atentamente y empiece contestando a los siguientes enunciados, según crea conveniente:

N° de Entrevista	02
Nombre del abogado.	Edwin Dante Falcon Barrios
Especialidad:	Derecho Notarial
Instrucciones:	Se solicita responder a cada una de las preguntas que se detallan a continuación El objetivo de esta entrevista es recolectar información con fines académicos Se agradece por anticipado las respuestas que brinde a la presente

En cuanto al objetivo: ***Interpretar las condiciones de admisibilidad y procedibilidad del desalojo notarial a la luz de la ley N° 30933, en el distrito de Tarapoto año, 2019.***

**1. ¿Qué opina sobre el desalojo por intervención notarial, contemplado en la Ley N° 30933?**

Considero que la intención del legislador ha sido buena y optima, porque lo que busca evitar en cuanto al posesionario precario que existe en el país frente a un contrato de arrendamiento reciba la negativa de pagar la merced conductiva. Una forma de poder llegar a la efectividad es a través de esta Ley. Anteriormente ha existido una norma que daba la posibilidad del allanamiento a futuro, pero la verdad es que no ha surtido efecto. Esta norma se pinta un poco mejor, porque no solo está destinada para contratos de arrendamiento de casa habitación, sino también se puede permitir para cualquier tipo de inmueble, terrenos, galerías centros comerciales. Entonces el sentido de la ley es buena, pero tienes ciertas debilidades.

2. **¿Qué opina usted respecto a las condiciones de admisibilidad y procedibilidad de la Ley N° 30933 (desalojo por intervención notarial)? ¿Considera que son desproporcionales, onerosas y burocráticas?**

No considero que sean desproporcionales, porque lo único que exige es que el contrato de arrendamiento se encuentre elevado bajo escritura pública, esa es la única exigencia y obviamente es lógicamente coherente para que sea irrefutable la prueba de poder cuestionar el título. Si se celebró el contrato bajo escritura pública, ya no se cuestionara temas como la identidad, o la capacidad del otorgante, porque ya paso por el filtro del notario para escriturar el documento. Lo otro que no resulta nada desproporcional es el pago de la merced conductiva, se exige que tiene que ser bancarizado, esto es para demostrar fehacientemente el pago. Imagínese usted un notario recibir para tramitar un proceso de desalojo por intervención notarial que se haya pagado mediante un documento simple, como demostrar eso, el notario no es perito que va certificar si la firma corresponde o no a las partes. Burocrático tampoco, porque el proceso se cierra en dos instancias, notario y juez. Por otro lado oneroso jamás, oneroso sería entrar a un proceso judicial, que llevaría esfuerzo, tiempo y mucho dinero, que puede durar entre dos a tres años, en contraste de un proceso de desalojo por intervención notarial, que duraría como máximo 2 meses.

3. **Según su criterio. ¿En qué debería modificarse la Ley N° 30933, para que las condiciones de admisibilidad y procedibilidad posibiliten que la restitución de la posesión del bien inmueble sea en un menor tiempo posible, menos oneroso, menos burocrático y más efectivo?**

Aquí me parece que el talón de Aquiles de la norma es respecto a la oposición, porque hay que tener en cuenta que la Ley N° 26662 que rige los procesos no contenciosos en vía notarial permite que uno pueda formular oposición aun así sin tener motivación y legitimidad. Es cierto que mediante esta norma especial nos permite oponernos restringiendo solo a ciertos argumentos, sin embargo debería cerrarse a eso y respetarse, pero en la práctica no se está respetando la norma. No se tiene la seguridad, toda vez que cuando se plantea oposición, el notario casi siempre opta por finalizar el procedimiento. Se recomienda un poquito más de rigurosidad y protección hacia el notario, en cuanto a los argumentos de oposición deben de ser cerrados y la norma debe ser clara en manifestar que no resulta aplicable las normas correspondientes la Ley N° 26662 que rige los procesos no contenciosos en vía notarial.

*En cuanto al objetivo: Analizar el tiempo transcurrido para la restitución de la posesión del bien desde la solicitud ante el notario hasta el lanzamiento judicial, en el distrito de Tarapoto, año 2019.*

4. **¿Considera usted que el Juzgado de Paz Letrado, en un plazo de tres días emitirá la resolución judicial en la que dispone el lanzamiento contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el inmueble; así como, la orden de descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o de encontrarse cerrado el inmueble?**

No va a pasar eso, considero que el poder judicial no va a actuar con tanta prontitud, aunque sería lo más idóneo y esperado que se cumpla los plazos que establece la Ley N°30933, pero también la carga procesal que tiene el poder judicial es enorme, sin embargo con esta ley abrevia muchísimo un proceso, no hablemos 3 días sino 15 días, pero igual de todas maneras es rápido.

5. **¿Considera usted que los plazos establecidos en la Ley N° 30933; es decir, desde la solicitud ante el notario hasta la resolución judicial que dispone el lanzamiento, resultarían posibles de cumplirse en la práctica?**

En la práctica no, por lo que considero que en la Ley N°30933 los plazos deberían ser un poquito más prolongados, porque de todas formas se requiere realizar una notificación debida para que no existe ningún para que no exista ninguna motivación adversa en sede notarial.

6. **Según su criterio. ¿Considera que el desalojo por intervención notarial, interviene en igual similitud en tiempo al de un proceso de desalojo en la vía sumarísima?**

Es más que evidente que el proceso de desalojo por intervención notarial es más célere y rápida en contraste con el proceso de desalojo en la vía sumarísima.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping strokes that form a unique, cursive-like mark.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

#### ENTREVISTA

Buenos (as) días (tardes), soy estudiante de la Escuela Académica Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo y autora del trabajo de investigación titulado: ***El desalojo por intervención notarial y la restitución de la posesión del inmueble en el distrito de Tarapoto, año 2019***". Estimado profesional, se espera su gentil colaboración y ante todo su sinceridad para el desarrollo de la presente entrevista, la misma que tiene por finalidad, el estudio y desarrollo de mis objetivos específicos. Lea atentamente y empiece contestando a los siguientes enunciados, según crea conveniente:

N° de Entrevista	03
Nombre del experto	Felix Amaru Freyre Pinedo
Especialidad:	Derecho Constitucional y procesal Constitucional
Instrucciones:	Se solicita responder a cada una de las preguntas que se detallan a continuación El objetivo de esta entrevista es recolectar información con fines académicos Se agradece por anticipado las respuestas que brinde a la presente

En cuanto al objetivo: *Interpretar las condiciones de admisibilidad y procedibilidad del desalojo notarial a la luz de la ley N° 30933, en el distrito de Tarapoto año, 2019.*

**1. ¿Qué opina sobre el desalojo por intervención notarial, contemplado en la Ley N° 30933?**

Es una buena forma de optimización de los procesos de desalojo, pues otorga mayor celeridad a los procesos judiciales; toda vez que constituye una forma de descongestionar la carga que tiene el poder judicial y además, busca proteger a los propietarios en la restitución de la posesión del inmueble.

**¿Qué opina usted respecto a las condiciones de admisibilidad y procedibilidad de la Ley N° 30933 (desalojo por intervención notarial)?  
¿Considera que son desproporcionales, onerosas y burocráticas?**

Teniéndose en cuenta que, el presupuesto inexorable para la procedencia de desalojo es la existencia de un contrato de arrendamiento con expreso sometimiento de las partes a tal régimen, pero el contrato, además exige formalidades (artículo 4°) cuya inobservancia acarreará la improcedencia de la

Mg. Felix Amaru Freyre Pina  
FISCALADO JUNTO PROMOCIONAL TITUL  
Facultad Profesional Especializada Contaduría  
Cajamarca Organización de San Martín  
TARAPOTO

ejecución. Así tenemos que, los requisitos de procedibilidad son desproporcionales en el sentido que el arrendador tiene que elevar el contrato a escritura pública, siendo esto muy oneroso, o la otra opción es que este plasmado en el FUA lo cual tiene que estar con firmas legalizadas y parte de ellos registrado en el RAV, siendo esto muy burocrático y oneroso. Bastaría, que la formalidad exigida sea que el contrato conste en documento privado con firmas legalizadas.

3. Según su criterio. ¿En qué debería modificarse la Ley N° 30933, para que las condiciones de admisibilidad y procedibilidad posibiliten que la restitución de la posesión del bien inmueble sea en un menor tiempo posible, menos oneroso, menos burocrático y más efectivo?

En cuanto a los requisitos de procedibilidad, considero que debería de modificarse en cuanto a la formalidad exigida, esto es, de elevar el contrato a escritura pública, debiendo exigirse que el contrato conste en documento privado con firmas legalizadas.

En cuanto a los plazos establecidos para la restitución de la posesión del inmueble, en la práctica es casi una utopía que los se cumplan, es decir que se ejecute un desalojo en 15 días, en este ámbito considero que la norma debería contemplar que las comunicaciones entre el notario y el Juez y, a su vez, entre el Juez y la PNP, se deberían realizarse de manera electrónica. La ventaja que traería esta disposición para el trámite de lanzamiento es evidente: (i) comunicación certera y, (ii) celeridad en la ejecución. El uso de la tecnología no puede ser ajena a nuestra realidad más aún si lo que se busca es agilidad en los procedimientos.

*En cuanto al objetivo: Analizar el tiempo transcurrido para la restitución de la posesión del bien desde la solicitud ante el notario hasta el lanzamiento judicial, en el distrito de Tarapoto, año 2019.*

4. ¿Considera usted que el Juzgado de Paz Letrado, en un plazo de tres días emitirá la resolución judicial en la que dispone el lanzamiento contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el inmueble; así como, la orden de descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o de encontrarse cerrado el inmueble?

Eso es difícil para ser cierto, si nos remitimos al texto normativo, tenemos que a solicitud del interesado, el notario remite el acta notarial de desalojo al Juez de Paz Letrado, y este último, en el plazo de tres días hábiles de recibida, una vez que ha verificado que se hayan cumplido con los requisitos señalados en el art. 4°, “emite la resolución judicial en la que se dispone el lanzamiento” y, además, el Juez “*curso oficio a la dependencia de la PNP para que en el plazo de dos (2) días contados desde el día siguiente de la notificación, preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en su resolución judicial*”. Así, tendríamos que el interesado recobraría la posesión del inmueble en 5 días, obviamente esto no ocurriría, toda vez que, el sistema de

Mg. Felix Amaru Yevre Pius  
FISCALIA REGIONAL Tarma  
Fiscalía Provincial Especializada Comisaría  
Criminalística, Organización de San Martín

administración de justicia de nuestro país, tanto la carga procesal y los procedimientos contribuyen en el lento caminar o impulso de un proceso.

5. **¿Considera usted que los plazos establecidos en la Ley N° 30933; es decir, desde la solicitud ante el notario hasta la resolución judicial que dispone el lanzamiento, resultarían posibles de cumplirse en la práctica?**

Es difícil, si se tiene en cuenta que, una vez que mesa de partes del PJ recibe la solicitud de lanzamiento hasta que llegue a conocimiento del JPL, pueden transcurrir podrían transcurrir de 2 a 7 días. Posteriormente, el juzgador atendiendo a su carga procesal y los procesos urgentes y atrasados, priorizara al a aquellos, luego recién se avocará al conocimiento de la causa y emitirá la resolución que ordena el lanzamiento judicial, esto podría ocurrir en 15 o incluso podría pasar más de 2 meses. Luego, la decisión contenida en una resolución será puesta en conocimiento de la PNP para que preste su auxilio, y es de conocimiento que esta comunicación no es inmediata.

6. **Según su criterio. ¿Considera que el desalojo por intervención notarial, interviene en igual similitud en tiempo al de un proceso de desalojo en la vía sumarísima?**

Si se tiene en cuenta que ambas serán materia de conocimiento en JPL, en ambos procesos es evidente que habrá demora en la ejecución del lanzamiento, me parece que el desalojo que regula la Ley N° 30933, es un poco más célere en el sentido de que el título ejecutivo se realiza en sede notarial.

